

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
"BECAMEX UDJ"

Số: 15/CV/UDJ/2026

V/v: Thông báo mời họp và công bố
tài liệu ĐHĐCĐ thường niên năm 2026

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

Bình Dương, ngày 26 tháng 03 năm 2026

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

1. Tên công ty: **Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị**
2. Mã chứng khoán: **UDJ**
3. Địa chỉ trụ sở chính: **C1-2-3 đường DT6, Khu liên hợp công nghiệp dịch vụ Bình Dương, Phường Bình Dương, Thành phố hồ Chí Minh, Việt Nam.**
4. Điện thoại: **0274.3816681 – 3816661** Fax: **0274.3816655**
5. Người thực hiện công bố thông tin: **HUỖNH GIA ĐẠT**
6. Loại thông tin công bố: **Bất thường**
7. Nội dung của thông tin công bố:
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị thông báo mời họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 và công bố thông tin tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026.
8. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 26/03/2026 tại đường dẫn www.becamexudj.com.vn mục **cổ đông**.

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC

Tài liệu đính kèm:

- Thông báo mời họp
- Tài liệu ĐHĐCĐ TN năm 2026



HUỖNH GIA ĐẠT



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ – BECAMEX UDJ
C1-2-3 đường DT6 – KLH CN DV Bình Dương – P. Bình Dương – TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại: 0274. 3816681 - 3816661 Fax: 0274. 3816655 Web: www.becamexudj.com.vn

THÔNG BÁO

THAM DỰ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị

Căn cứ Nghị quyết số 02/NQ-HĐQT/2026 ngày 10/02/2026 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị v/v Tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2026;

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị - Becamex UDJ trân trọng kính mời Quý cổ đông có tên trong danh sách chốt ngày 16/03/2026 tham dự Đại Hội Đồng cổ đông thường niên 2026:

- Tên chứng khoán: **Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị**
- Mã chứng khoán: **UDJ**
- Loại chứng khoán: **Cổ phiếu phổ thông**
- Mệnh giá: **10.000 đồng**
- Ngày đăng ký cuối cùng: **Ngày 16 tháng 03 năm 2026**
- Tỷ lệ thực hiện: **1 cổ phiếu – 01 quyền biểu quyết**
- Thời gian: **8 giờ 30 phút – ngày Thứ Năm 16/04/2026**
- Địa điểm: **Trung tâm Hội nghị và Triển lãm Bình Dương. Số 01 đường Lê Lợi, Phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh (TP. Mới Bình Dương).**
- Nội dung:
 1. Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2025.
 2. Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025.
 3. Báo cáo của Tổng giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 và kế hoạch kinh doanh năm 2026.
 4. Trình báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán.
 5. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026.
 6. Thù lao HĐQT, BKS và Thù ký năm 2025 và kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS và Thù ký năm 2026.
 7. Lựa chọn công ty kiểm toán độc lập để kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026.
 8. Cập nhật địa chỉ trụ sở và ngành nghề kinh doanh của Công ty
 9. Sửa đổi bổ sung Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị.
 10. Đại hội biểu quyết và thông qua các nội dung chính nêu trên.

- Tài liệu Đại hội:

Quý vị cổ đông có thể nhận tại Đại hội hoặc truy cập và download tại trang web của Công ty: www.becamexudj.com.vn, tại mục cổ đông kể từ ngày **26/03/2026**.

- Tham dự Đại hội:

Khi tham dự Đại hội, đề nghị Quý cổ đông mang theo CCCD/hộ chiếu. Đối với người được ủy quyền, đề nghị mang theo Giấy ủy quyền theo mẫu đúng qui định của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và CCCD/Hộ chiếu của người được ủy quyền.

Bình Dương, ngày 25 tháng 03 năm 2026

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN MINH ĐỒNG



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
BECAMEX UDJ

TÀI LIỆU

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

NĂM 2026



Ngày 16 tháng 04 năm 2026



**CHƯƠNG TRÌNH HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

Thời gian: 8 giờ 30 phút ngày Thứ Năm 16/04/2026

Địa điểm: Trung tâm Hội nghị và Triển lãm Bình Dương. Số 01 đường Lê Lợi, phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh (TP. Mới Bình Dương).

I. THỦ TỤC:

STT	THỜI GIAN	NỘI DUNG
1	7h00 – 8h30'	Tiếp đón, đăng ký cổ đông
2	8h30'	Khai mạc Đại hội
3	8h30' – 8h40'	Tuyên bố lý do – giới thiệu đại biểu, khách mời
4	8h40' – 8h50'	Ban kiểm tra tư cách đại biểu, báo cáo số cổ đông tham dự Đại hội
5	8h50' – 9h00'	Giới thiệu và thông qua chương trình họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
6	9h00' – 9h10'	Thông qua Chủ tọa đoàn, Ban Thư ký, Ban kiểm phiếu và Quy chế tổ chức đại hội.

II. NỘI DUNG CHƯƠNG TRÌNH

STT	THỜI GIAN	NỘI DUNG
		Báo cáo hoạt động của HĐQT, TGD, BKS
1	9h10' – 10h10'	Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2025
2		Báo cáo của Tổng giám đốc về kết quả kinh doanh năm 2025 và kế hoạch kinh doanh năm 2026
3		Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025
4	10h10' – 10h30'	Ý kiến đóng góp của đại hội
5	10h30' – 10h50'	Đại hội biểu quyết và thông qua các Tờ trình: 1. Tờ trình 01/TTr/ĐHĐCĐ/2026 về việc thông qua Báo cáo hoạt động của HĐQT, Báo cáo của Ban kiểm soát và Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán. 2. Tờ trình 02/TTr/ĐHĐCĐ/2026 về việc thông qua Báo cáo của Tổng giám đốc về kết quả kinh doanh năm 2025 và kế hoạch kinh doanh năm 2026. 3. Tờ trình 03/TTr/ĐHĐCĐ/2026 về việc thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 và kế hoạch năm 2026. 4. Tờ trình 04/TTr/ĐHĐCĐ/2026 về việc thông qua chi trả Thù lao HĐQT, BKS và Thư ký năm 2025 và kế hoạch chi trả năm 2026. 5. Tờ trình 05/TTr/ĐHĐCĐ/2026 về việc thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập để kiểm toán BCTC năm 2026. 6. Tờ trình 06/TTr/ĐHĐCĐ/2026 về việc cập nhật địa chỉ trụ sở và ngành nghề kinh doanh của Công ty. 7. Tờ trình 07/TTr/ĐHĐCĐ/2026 về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị. 8. Các nội dung khác thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ (nếu có)
6	10h50' – 11h00'	Thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026
7	11h00'	Bế mạc Đại hội

Bình Dương, ngày 20 tháng 03 năm 2026

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÔNG TY CHỦ TỊCH

CỔ PHẦN

PHÁT TRIỂN

ĐÔ THỊ

NGUYỄN MINH ĐỒNG



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

TP. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2026

GIẤY ỦY QUYỀN

Kính gửi: Hội đồng quản trị

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị - BECAMEX UDJ

Họ và tên cổ đông:

Số CCCD/hộ chiếu/ĐKKD: Ngày cấp: Nơi cấp:

Địa chỉ:

.....

Điện thoại:

Sở hữu: cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị - Becamex UDJ

Ủy quyền cho Ông (Bà) có tên dưới đây:

Họ tên:

Số CCCD/hộ chiếu/ĐKKD: Ngày cấp: Nơi cấp:

Địa chỉ:

.....

Điện thoại:

Được thay mặt tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 16/04/2026 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị - Becamex UDJ và biểu quyết đối với các vấn đề thuộc nội dung chương trình họp của Đại hội.

Tôi xin cam đoan hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc ủy quyền này và không có bất cứ khiếu nại về kết quả biểu quyết trong Đại hội.

Người ủy quyền

(Ký ghi rõ họ tên, đóng dấu (tổ chức))



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ – BECAMEX UDJ
C1-2-3 đường DT6 – KLH CN DV Bình Dương – P. Hòa Phú – TDM – Bình Dương
Điện thoại: 0274. 3816681 3816661 Fax: 0274. 3816655 Web: www.becamexudj.com.vn



ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN - NĂM 2026
NGÀY 16 THÁNG 04 NĂM 2026

THẺ BIỂU QUYẾT

UDJ

Họ và tên Cổ đông:

Số cổ phần sở hữu: cổ phần

Mã số Cổ đông:

Ghi chú: Mã cổ đông trên chỉ có hiệu lực tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026

QUY CHẾ
TỔ CHỨC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

CHƯƠNG I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông sử dụng cho việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 (ĐHĐCĐ) của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị.

Điều 2. Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia Đại hội, điều kiện, thể thức tiến hành Đại hội.

Điều 3. Cổ đông và các bên tham gia có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

CHƯƠNG II
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN THAM GIA ĐẠI HỘI

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông tham dự ĐHĐCĐ

1. Điều kiện tham dự Đại hội

Tất cả các cổ đông sở hữu cổ phần của Công ty theo danh sách chốt ngày 16/03/2026 hoặc những người được ủy quyền tham dự hợp lệ.

2. Quyền và nghĩa vụ của cổ đông khi tham dự Đại hội:

a. Cổ đông hoặc người được ủy quyền đến tham dự Đại hội (*sau đây gọi tắt là Cổ đông*) cần mang theo các giấy tờ sau:

- Thư mời họp
- Giấy CCCD/CC hoặc hộ chiếu
- Giấy ủy quyền (*trường hợp được ủy quyền tham dự Đại hội*)

Sau khi xuất trình các giấy tờ nêu trên cho Ban kiểm tra tư cách cổ đông, cổ đông đến dự Đại hội được nhận một thẻ biểu quyết (*ghi họ và tên, mã số cổ đông và số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông đó*), tài liệu họp.

b. Cổ đông được ủy quyền bằng văn bản cho người nhận ủy quyền thay mặt mình tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ. Người được ủy quyền tham dự Đại hội không được ủy quyền lại cho người khác tham dự Đại hội.

c. Cổ đông tham dự Đại hội, sau khi nghe báo cáo các nội dung cần thông qua sẽ cùng thảo luận và thông qua bằng biểu quyết.

d. Cổ đông tham dự Đại hội có ý kiến thảo luận, phải tiến hành đăng ký phát biểu theo mẫu Phiếu đặt câu hỏi của Ban Tổ chức. Mẫu Phiếu đặt câu hỏi được phát cho từng cổ đông ngay vào ngày khai mạc Đại hội (*khi làm thủ tục tham dự Đại hội*), cổ đông nộp Phiếu đặt câu hỏi tại Bàn Thư ký trước giờ Đại hội tiến hành thảo luận 15 phút, Chủ tọa đại hội sẽ sắp xếp ưu tiên cho các cổ đông tham dự Đại hội phát biểu theo thứ tự đăng ký, các ý kiến phát sinh sau trong quá trình tiến hành Đại hội sẽ được Chủ tọa đại hội ghi nhận, nếu đủ thời gian thì sẽ được giải đáp tại đại hội, nếu không đủ thời gian thì sẽ được giải đáp trực tiếp bằng văn bản gửi kèm báo cáo kết quả Đại hội đến địa chỉ đăng ký của cổ đông. Cổ đông tham dự Đại hội phát biểu ngắn gọn và tập trung vào đúng những nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với nội dung chương trình nghị sự của Đại hội đã được thông qua. Chủ tọa sẽ sắp xếp cho cổ đông phát biểu theo thứ tự đăng ký, đồng thời giải đáp các thắc mắc của cổ đông. Chủ tọa Đại hội có quyền nhắc nhở cổ đông tập trung vào nội dung trọng tâm cần phát biểu hoặc dừng ngay lời phát biểu nếu nội dung phát biểu không theo đúng chương trình nội dung nghị sự của Đại hội để tiết kiệm thời gian và đảm bảo chất lượng thảo luận.

e. Cổ đông đến dự Đại hội đồng cổ đông muộn có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia biểu quyết tại Đại hội. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng Đại hội để cho cổ đông đến muộn đăng ký và hiệu lực của các đợt biểu quyết đã tiến hành trước khi cổ đông tham dự Đại hội đến muộn sẽ không bị ảnh hưởng.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa

1. Điều khiển Đại hội theo đúng nội dung chương trình nghị sự, các thể lệ quy chế đã được Đại hội thông qua. Chủ tọa làm việc theo nguyên tắc tập trung dân chủ và quyết định theo đa số.

2. Hướng dẫn Đại hội thảo luận, lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề nằm trong nội dung chương trình nghị sự của Đại hội và các vấn đề có liên quan trong suốt quá trình Đại hội.

3. Chủ tọa có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết để điều khiển cuộc họp một cách hợp lý, có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp.

4. Chủ tọa có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đã có đủ số người đăng ký dự họp theo quy định đến một thời điểm khác hoặc thay đổi địa điểm họp trong các trường hợp sau:

- Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả những người dự họp.
- Có người dự họp có hành vi cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.

5. Giải quyết các vấn đề nảy sinh khác trong suốt quá trình Đại hội.

6. Chủ tọa đoàn/ Thư ký sẽ thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông trước khi bế mạc đại hội. Thay vì Đại hội đồng cổ đông sẽ thông qua biên bản trước khi bế mạc đại hội, theo dự kiến của Ban tổ chức chúng tôi xin phép Đại hội được thông qua Nghị quyết trước khi bế mạc đại hội.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Ban Thư ký Đại hội

1. Ghi chép đầy đủ, trung thực toàn bộ nội dung diễn biến Đại hội và những vấn đề đã được các cổ đông thông qua hoặc còn lưu ý tại Đại hội.
2. Được sử dụng máy ghi âm để hoàn chỉnh Biên bản một cách đầy đủ và trung thực theo trình tự diễn biến của cuộc họp ĐHĐCĐ.
3. Soạn thảo Biên bản họp ĐHĐCĐ và Nghị quyết về các vấn đề đã được thông qua tại Đại hội.
4. Tất cả các nội dung tại Đại hội cổ đông phải được Thư ký Đại hội ghi vào Biên bản họp ĐHĐCĐ. Biên bản sẽ được hoàn chỉnh một cách trung thực và đầy đủ theo diễn biến Đại hội, là cơ sở để Thư ký tổng hợp Báo cáo kết quả Đại hội thông báo đến từng cổ đông theo quy định tại Điều lệ của Công ty.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm phiếu

1. Chủ tọa giới thiệu Ban kiểm phiếu tổ chức lấy ý kiến thông qua tại Đại hội.
2. Ban kiểm phiếu có nhiệm vụ:
 - Giám sát việc biểu quyết của các cổ đông hoặc người đại diện tham dự Đại hội.
 - Tổng hợp số cổ phần biểu quyết theo từng nội dung và thông báo kết quả cho Chủ tọa và Ban Thư ký Đại hội.

CHƯƠNG III TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI

Điều 8. Điều kiện tiến hành Đại hội

Cuộc họp ĐHĐCĐ được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết theo danh sách cổ đông chốt ngày 16/03/2026.

(Theo quy định tại khoản 1 Điều 145 của Luật Doanh nghiệp 2020, và Điều 19.1 của Điều lệ Công ty).

Điều 9. Trật tự của Đại hội

- a. Cổ đông đến dự Đại hội khi vào hội trường tham dự Đại hội phải ngồi đúng vị trí hoặc khu vực do Ban tổ chức Đại hội quy định.
- b. Cổ đông có trách nhiệm tham dự họp ĐHĐCĐ từ khi bắt đầu đại hội cho đến khi kết thúc đại hội. Trong trường hợp cổ đông nào vì lý do cá nhân phải rời khỏi cuộc họp trước khi kết thúc ĐHĐCĐ có trách nhiệm liên hệ với Ban Tổ chức để thông báo ý kiến bằng văn bản của mình về những vấn đề sẽ được biểu quyết tại Đại hội. Trường hợp cổ đông rời cuộc họp trước khi kết thúc Đại hội mà không thông báo với Ban Tổ chức thì cổ đông đó coi như đã đồng ý với tất cả những vấn đề sẽ được biểu quyết tại Đại hội.

Điều 10. Cách thức biểu quyết thông qua các vấn đề tại Đại hội

1. Nguyên tắc

Tất cả các nội dung trong chương trình Đại hội đều phải được thông qua bằng cách lấy ý kiến biểu quyết công khai của tất cả cổ đông tham dự Đại hội. Mỗi cổ đông được cấp một thẻ biểu

quyết, trong đó ghi họ tên cổ đông, mã số cổ đông, số cổ phần được quyền biểu quyết (sở hữu) của cổ đông và có đóng dấu treo của Công ty.

2. Cách biểu quyết

Khi biểu quyết thông qua một vấn đề được đưa ra, các cổ đông tán thành thông qua thì giơ cao thẻ biểu quyết. Thành viên Ban kiểm phiếu biểu quyết sẽ đánh dấu Mã số cổ đông và số phiếu biểu quyết tương ứng của từng cổ đông tán thành.

Tương tự, theo sự hướng dẫn của Chủ tọa đoàn, các cổ đông không tán thành hoặc không có ý kiến sẽ lần lượt giơ cao thẻ biểu quyết.

Điều 11. Thông qua nghị quyết của ĐHĐCĐ

1. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả các cổ đông dự họp tán thành:

- a. Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;
- b. Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;
- c. Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý công ty;
- d. Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty;
- đ. Tổ chức lại, giải thể công ty.

2. Các nghị quyết khác được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả các cổ đông dự họp tán thành.

(Theo quy định tại K1 và K2 Điều 148 của Luật doanh nghiệp 2020)

CHƯƠNG IV KẾT THÚC ĐẠI HỘI

Điều 12. Biên bản và Nghị quyết cuộc họp ĐHĐCĐ

1. Biên bản và Nghị quyết họp ĐHĐCĐ phải lập xong trước khi bế mạc cuộc họp.
2. Biên bản và Nghị quyết ĐHĐCĐ được công bố thông tin trên website công ty trong thời hạn 24 giờ kể từ ngày kết thúc cuộc họp ĐHĐCĐ và lưu trữ tại trụ sở chính của Công ty.

Điều 13. Hiệu lực thi hành

Quy chế này gồm có 04 Chương, 13 Điều, được công khai trước khi tiến hành ĐHĐCĐ và có hiệu lực thi hành ngay sau khi được ĐHĐCĐ biểu quyết thông qua.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA**

NGUYỄN MINH ĐỒNG



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ - BECAMEX UDJ

Địa chỉ : C 1-2-3, đường DT 6, Khu LH CN-DV Bình Dương, P. Bình Dương, Tp Hồ Chí Minh

Tel: 0274. 3816681 – 3816661

Fax : 0274. 3816655

www.becamexudj.com.vn

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính trình : ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN.

Kính thưa Đại hội !

Năm 2025 ghi dấu ấn đậm nét với sự phục hồi và phát triển kinh tế mạnh mẽ của Việt Nam, quy mô nền kinh tế dự kiến đạt 510 tỷ USD, vươn lên vị trí thứ 32 thế giới. GDP bình quân đầu người vượt mức 5.000 USD, đưa Việt Nam vào nhóm thu nhập trung bình cao. Tăng trưởng kinh tế năm 2025 đạt 8,02% cao thứ hai trong giai đoạn 2011-2025 nhờ động lực chính từ dịch vụ và sản xuất công nghiệp. Đầu tư công đóng vai trò là động lực tăng trưởng chính, với tổng vốn ngân sách nhà nước dự kiến khoảng 1,15 triệu tỷ đồng, mức cao nhất từ trước đến nay. Riêng thị trường bất động sản cũng có một số tín hiệu phục hồi tích cực, nhiều công trình, dự án được khởi công, tuy nhiên, phía sau bức tranh khởi sắc ấy vẫn là những điểm nghẽn về cơ cấu sản phẩm, đặc biệt là sự thiếu hụt nghiêm trọng nhà ở vừa túi tiền và nhà ở xã hội. Hiện trạng tại đơn vị, phần lớn các sản phẩm thuộc các dự án bất động sản thuộc phân khúc cao nên việc tiếp cận thị trường gặp nhiều khó khăn.

Trong năm 2025 thực hiện Nghị Quyết của Đại hội đồng cổ đông, HĐQT đã tập trung chỉ đạo xuyên suốt cho Ban điều hành tích cực triển khai thực hiện Kế hoạch kinh doanh năm 2025, kết quả cụ thể sau:

I/. CÁC CHỈ TIÊU, KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2025:

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	Tỷ lệ TH /KH (%)	Tỷ lệ TH 2025/2024
Tổng doanh thu	42,82	116,52	61,09	52%	143%
Lợi nhuận trước thuế	8,64	13,72	6,33	46%	73%
Lợi nhuận sau thuế	6,78	10,84	5,06	47%	75%
Tỷ lệ cổ tức đạt được (sau khi trích quỹ)	2,96%	5%	2,39%	48%	80%
Lợi nhuận còn lại của năm trước chuyển sang	7,09	-	3,79	-	-
Tỷ lệ chia cổ tức dự kiến	5%	5%	4,69%	94%	94%



II. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2025:

1/. Hoạt động của HĐQT:

Năm 2025, Hội đồng quản trị đã tiến hành 06 phiên họp nhằm thông qua phương án kinh doanh, chỉ đạo thực hiện các hoạt động công ty.

Cụ thể như sau:

- Thống nhất thông qua việc phê duyệt mức giá trị của các hợp đồng, giao dịch giữa Công Ty CP Phát Triển Đô Thị và Người có liên quan theo quy định tại Điều 167 Luật Doanh nghiệp 2020; điều 293 Nghị định 155/2020/NĐ/CP và Điều lệ Công ty.
- Thông qua kế hoạch tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.
- Chỉ đạo và tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.
- Triển khai thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.
- Thông qua báo cáo kết quả thực hiện kinh doanh năm 2024 và Kế hoạch năm 2025. Thông qua dự thảo tài liệu ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.
- Thống nhất chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A & C thực hiện soát xét báo cáo tài chính bán niên và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025. Giao Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị liên hệ với Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C ký hợp đồng kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 theo quy định.
- Thông qua việc chi trả cổ tức năm 2024.
- Thông qua việc bổ nhiệm Người phụ trách quản trị công ty kiêm Thư ký Công ty.

2/. Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng Giám Đốc: Hội Đồng Quản Trị giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám Đốc Công ty trong việc thực hiện gồm những công việc sau:

- Giám sát chỉ đạo Ban Tổng giám đốc trong việc tự kê khai thuế và tự quyết toán thuế, báo cáo thường niên năm 2024.
- Giám sát chỉ đạo hoạt động kinh doanh.
- Giám sát lập báo cáo tài chính quý I, quý II, quý III, quý IV năm 2025 và báo cáo tài chính bán niên soát xét.

3/. Thù lao của HĐQT:

Theo Kết quả kinh doanh của năm 2025, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là **5.061.308.602** đồng, tiền Thù lao của HĐQT và Ban kiểm soát dự kiến chi trả 2%/LNST, tương đương số tiền là **5.061.308.602 x 2% = 101.226.172** đồng.

85533
GTY
HÂN
TRIE
THI
T-T.B

III/. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2026

Tình hình bất động sản năm 2026 được dự báo bước vào chu kỳ phát triển mới, minh bạch và bền vững hơn, trọng tâm hướng đến nhu cầu ở thực thay vì đầu cơ. Thị trường phân hóa mạnh, với tình hình thế giới có nhiều bất ổn như hiện nay đã làm cho giá cả đều tăng lên, lãi suất vay đang có xu hướng tăng cao, khiến nhà đầu tư cũng thận trọng trong việc đầu tư. Trên tinh thần đó Tập đoàn Becamex và Hội Đồng Quản Trị đã chỉ đạo Ban điều Hành Công ty phải tập trung nỗ lực, xoay sở mọi nguồn vốn để nhận bàn giao nhà từ IJC thuộc dự án Green City Hòa Lợi để đưa vào kinh doanh từ năm 2026 và cho những năm tiếp theo.

CÁC CHỈ TIÊU TỔNG QUÁT CỦA KẾ HOẠCH NĂM 2026

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2026 (ĐVT: Tỷđ)	Thực hiện 2025 (ĐVT: Tỷđ)	Tỷ lệ % KH2026/TH2025
Tổng doanh thu	113,08	61,09	185%
Lợi nhuận sau thuế (1)	18,57	5,06	367%
Trích lập các quỹ	5,20	1,11	467%
Lợi nhuận còn lại sau khi trích lập quỹ (1)	13,37	3,95	339%
Lợi nhuận còn lại của trước chuyển sang (2)	-	3,79	-
Tổng lợi nhuận (3) = (1) + (2)	13,37	7,74	173%
Tỷ lệ cổ tức đạt được (3)/165.000.000.000 đồng.	8%	4,69%	173%
Tỷ lệ chia cổ tức (dự kiến)	8%	4,69%	173%

IV/. KẾT LUẬN:

Bằng trách nhiệm của mình, Hội Đồng Quản Trị sẽ thường xuyên tiếp cận, quan hệ với các Sở, Ngành liên quan, sự giúp đỡ và chỉ đạo từ Tập Đoàn Becamex, thường xuyên kiểm tra đôn đốc, nhắc nhở chỉ đạo kịp thời và luôn đồng hành cùng Ban điều hành Công Ty tập trung tháo gỡ những khó khăn vướng mắc nhất là hoàn thiện về pháp lý, nguồn tài chính của đơn vị, nhằm mục tiêu thực hiện hoàn thành đạt được các chỉ tiêu kế hoạch năm 2026.

Trân trọng cảm ơn !

Bình Dương, ngày 12 tháng 3 năm 2026

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Nguyễn Minh Đồng



Bình Dương, ngày 12 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025
& KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2026

Kính thưa: Toàn thể hội nghị!

Trong năm qua việc Bình Dương cùng với Bà Rịa - Vũng Tàu hợp nhất vào TP.HCM, trở thành một phần của đô thị đặc biệt với diện tích >6.772km² và hơn 14 triệu dân vào 7/2025, dự báo thị trường bất động sản sẽ có nhiều khởi sắc, giá tăng cao. Tuy nhiên, thực tế các dự án của công ty còn trong giai đoạn hoàn thiện pháp lý và giá trị cũng khá cao nên việc tiếp cận khách hàng cũng gặp một số khó khăn nhất định.

Năm 2025, thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ cùng với sự chỉ đạo điều hành trực tiếp của HĐQT, Ban điều hành Công ty CP Phát Triển Đô Thị cũng đã tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2025 với kết quả đạt được như sau:

A. TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHÍNH NĂM 2025

I. Kết quả tổng hợp hoạt động kinh doanh năm 2025

Đvt: Tỷ đồng

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

(*) Do hiện tại Công ty đang làm các thủ tục hồ sơ pháp lý để được cấp giấy chứng nhận QSDĐ (Dự án Green Pearl DTM.BD và Green City Hoà Lợi) không có nguồn thu nên rất khó khăn về vốn. Trong điều kiện như vậy, để hài hoà lợi ích của cổ đông, nhà đầu tư, Ban điều hành đề xuất chia cổ tức với tỷ lệ 4.69% (hoặc làm tròn 5% với điều kiện phải giảm tỷ lệ trích Quỹ đầu tư phát triển tương ứng còn 4%).

II. Kết quả kinh doanh chi tiết các ngành chính

Kinh doanh bất động sản

ĐVT: Tỷ đồng

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

Tình hình thực hiện chi tiết các dự án:

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

- Tổng diện tích ban đầu: 39.658 m² – Tương đương 182 căn nhà phố.
- Diện tích còn lại (sau khi điều chỉnh): 9.175,26 m² – Tương đương 78 căn.
- Vốn đầu tư dự kiến: 400 tỷ đồng (Tiền đất, nhà & Hạ tầng).

- Tình hình xây dựng tổng thể của dự án như sau:

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

- Kết quả thực hiện trong năm 2025:

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

ĐVT: Tỷ đồng.

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

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

ĐVT: tỷ đồng

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

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

ĐVT: căn

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

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

+ Quyết định 3193/QĐ-UBND phê duyệt QH 1/500 cục bộ: Hiện IDC là chủ đầu tư dự án.

+ Giấy chứng nhận QSDĐ: Các bên liên quan đang thực hiện các thủ tục pháp lý chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Tập đoàn Becamex IDC sang Công ty Becamex UDJ.

+ Phương hướng: Trên cơ sở có giấy CN.QSDĐ, đơn vị tiến hành chuẩn bị để hoàn thiện hồ sơ pháp lý để ra giấy chứng nhận cho khách hàng (dự kiến hoàn thành trong năm 2026).



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

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

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



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

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

• **Dự án NOCN – Bàu Bàng:**

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

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

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

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

- Chi phí SXKD.DD đến ngày 31/12/2025: 0 đồng.

- **Tình hình pháp lý của dự án Bàu Bàng:** Đã ra sổ đất 100% cho khách hàng. Riêng quyền sở hữu nhà gắn liền với đất do còn vướng một số vấn đề về pháp lý nên hiện tại chưa thực hiện.



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

• Dự án Green City – Hoà Lợi:

- Tình hình pháp lý:

- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên Công ty Becamex IJC.
- + Đã có quy hoạch của toàn dự án Green City.

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

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

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

III. Thu từ hoạt động tài chính và thu nhập khác:

ĐVT: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	%TH/KH 2025	% TH 2025/2024
1	Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác	0,08	-	0,27	-	-
2	Chi phí tài chính và chi phí khác (lãi vay & khác)	0,29	-	0,20	-	-
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động tài chính & khác	(0,21)	-	0,07	-	-

B. KẾ HOẠCH KINH DOANH TRONG NĂM 2026

Kế hoạch kinh doanh trong năm 2026, Công ty tập trung hoàn thiện pháp lý các dự án còn lại (Dự án Green Pearl – 20 căn; Green City Hoà Lợi – 103 căn; thanh lý 2 hợp đồng với khách hàng dự án Lake View) để đưa vào kinh doanh dự kiến chậm nhất vào đầu quý III, cụ thể như sau:

I. CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH KINH DOANH CỤ THỂ NĂM 2026:

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2026	Thực hiện 2025	Tỷ lệ % KH.2026/TH.2025
Sản lượng nhà ở TM (căn)	17	6	283%
Nhà ở công nhân (Block)	-	3	-
Doanh thu (Tỷ đồng)	113,08	61,09	185%
Lợi nhuận sau thuế (Tỷ đồng)	18,57	5,06	367%

Kế hoạch chi tiết các dự án kinh doanh bất động sản năm 2026

DVT: Tỷ đồng

STT	Dự án , hạng mục kinh doanh	Sản lượng tiêu thụ (Block; Căn)	Tổng Doanh thu (Tỷ đồng)	Lợi nhuận Gộp (Tỷ đồng)
1	Xử lý thanh lý 02 khách hàng thuộc dự án Lake View (giao dự án lại IDC)	0	10	(6,18)
2	Dự án Nhà ở thương mại – Green Pearl DTM-BD (*)	3	18	1,26
3	Dự án Hòa Lợi (**)	14	85	39,26
	Tổng cộng	17	113	34,34

Ghi chú:

(*) Kế hoạch doanh thu lợi nhuận của dự án Green Pearl với điều kiện UDJ phải có giấy CNQSSĐ và đủ điều kiện kinh doanh trong năm 2026 (Theo mục 2 – như trên).

(**) Kế hoạch doanh thu lợi nhuận dự án Hòa Lợi với điều kiện UDJ phải có giấy CNQSSĐ và đủ điều kiện kinh doanh trong năm 2026 (Theo mục 3 – như trên).

Riêng giá trị lợi nhuận gộp âm (6,18 tỷ đ): Là giá trị liên quan đến việc hạch toán Hàng trả lại Công Ty TNHH Bega thuộc Dự án Lake View (dự kiến các bên sẽ thực hiện dứt điểm trong năm 2026).

II. HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH, KHÁC:

DVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2026	Thực hiện 2025	Tỷ lệ % KH2026/TH2025
Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác	-	0,27	-
Chi phí tài chính và chi phí khác (lãi vay & chi phí khác)	-	0,20	-
Lợi nhuận thuần từ hoạt động tài chính & thu nhập khác	-	0,07	-

III. BẢNG TỔNG HỢP CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH NĂM 2026:

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2026	Thực hiện 2025	Tỷ lệ % KH2026/TH2025
Tổng doanh thu (tỷ đồng)	113,08	61,09	185%
Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	18,57	5,06	367%
Mức chia cổ tức dự kiến	8,10%	4,69%	173%

IV. KẾ HOẠCH PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2026:

STT	Chỉ tiêu	Số tiền (đồng)
1	Tổng lợi nhuận sau thuế	18.567.383.220
2	Trích đầu tư phát triển = 20% lợi nhuận sau thuế	3.713.476.644
3	Trích quỹ khen thưởng phúc lợi = 5% lợi nhuận sau thuế	928.369.161
4	Thù lao HĐQT và BKS = 2% lợi nhuận sau thuế	371.347.664
5	Thưởng BĐH = 1% LNST (nếu hoàn thành 100% kế hoạch)	185.673.832
6	Lợi nhuận còn lại (1) – [(2)+(3)+(4)+(5)]	13.368.515.919
7	Mức chia cổ tức/Vốn điều lệ 165 tỷ đồng (dự kiến)	8%

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 và kế hoạch kinh doanh năm 2026 của Ban điều hành Công ty CP Phát triển Đô Thị kính trình Đại hội.

Rất mong nhận được sự góp của Quý cổ đông, của HĐQT nhằm giúp cho Ban điều hành Công ty tổ chức triển khai thực hiện có hiệu quả các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2026, trong điều kiện khó khăn về nguồn vốn hoạt động và tình hình pháp lý các dự án còn đang chờ hoàn thiện của đơn vị như hiện nay.

Trân trọng cảm ơn !


CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
TỔNG GIÁM ĐỐC

Huỳnh Gia Đạt

TP.HCM, ngày tháng năm 2026

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
VỀ TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2025
(TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026)

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Ban kiểm soát (“BKS”) được quy định trong Điều lệ Công ty cổ phần Phát triển Đô thị (“Công ty” hoặc “UDJ”) và quy chế hoạt động của Ban kiểm soát;

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C;

Ban kiểm soát xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông Công ty về tình hình và kết quả hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2025 như sau:

I. Hoạt động của Ban kiểm soát

Ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2022- 2027 gồm 3 thành viên:

- Ông Nguyễn Hải Hoàng: Trưởng Ban
- Bà Huỳnh Thị Quế Anh: Thành viên
- Bà Lê Thị Thùy Dương: Thành viên

Trong năm 2025, Ban kiểm soát đã họp để thảo luận về việc:

- Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty và tình hình hoạt động của BKS trình báo cáo tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025;
- Giám sát Hội đồng quản trị và Ban điều hành trong việc triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh; trích lập các quỹ, chi trả cổ tức cho cổ đông theo phương án phân phối lợi nhuận được ĐHĐCĐ thông qua;
- Thẩm định kết quả kinh doanh và tình hình tài chính Công ty tại Báo cáo tài chính soát xét 6 tháng năm 2025;
- Định kỳ kiểm tra các giao dịch liên quan phát sinh và việc chấp hành công bố thông tin của Công ty theo các quy định hiện hành.

II. Kết quả giám sát tình hình hoạt động và tài chính của công ty năm 2025

1. Về kết quả kinh doanh:

Đvt: tỷ đồng					
Chi tiêu	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	TH 2025/ KH 2025	Tăng trưởng so với TH2024
Tổng doanh thu	42,8	116,5	61	52%	+43%
Tổng chi phí	36,0	105,7	56	53%	+56%
Lợi nhuận sau thuế	6,8	10,8	5	46%	-26%
Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2025 của Công ty					

GDP Việt Nam năm 2025 tăng trưởng 8,02% trong bối cảnh kinh tế thế giới đối mặt nhiều thách thức do căng thẳng thương mại và thuế quan. Trong nước, Chính phủ duy trì chính sách điều hành vĩ mô linh hoạt, ổn định mặt bằng lãi suất, tỷ giá ngoại tệ hỗ trợ hoạt động sản xuất kinh doanh doanh nghiệp và kích thích tiêu dùng. Bên cạnh đó, việc thực hiện hợp nhất các tỉnh thành, đẩy mạnh số hóa, tiếp tục sửa đổi bổ sung nhiều Luật quan trọng, trong đó có Luật quản lý và đầu tư vốn Nhà nước tại doanh nghiệp kỳ vọng tăng tính chủ động, tự chủ của doanh nghiệp trong đầu tư và phát triển.

Trong năm 2025, nguồn thu chính của UDJ là hoạt động kinh doanh Bất động sản (BDS) gặp nhiều khó khăn do thị trường BDS phục hồi phân hóa và tiến độ các dự án chưa đạt kỳ vọng. Cụ thể, doanh thu BDS năm 2025 đạt 57,9 tỷ đồng tăng 36% nhưng chỉ hoàn thành 50% kế hoạch đề ra do dự án nhà ở Hòa Lợi không kịp đưa vào kinh doanh. Về hiệu quả, cơ cấu sản phẩm BDS ghi nhận trong kỳ phần lớn từ dự án GreenPearl Thành phố mới Bình Dương có giá vốn cao nên lợi nhuận gộp kinh doanh BDS năm 2025 đạt 12,1 tỷ đồng giảm 12% so với năm 2024. Các chi phí tài chính và quản lý không có nhiều biến động.

Do kết quả của mảng BDS năm 2025 chưa đạt kỳ vọng như phân tích nên Tổng doanh thu của Công ty năm 2025 đạt 61 tỷ đồng hoàn thành 52% kế hoạch và Lợi nhuận sau thuế đạt 5 tỷ đồng hoàn thành 46% kế hoạch, giảm 26% so với năm 2024.

2. Về tình hình tài chính:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 31/12/2025
1	Cơ cấu tài sản và nguồn vốn			
1.1	Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	57	51
1.2	Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	43	49
1.3	Nợ phải trả/Vốn CSH	Lần	0,90	0,80
1.4	Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	47	44
2	Hiệu quả kinh doanh			
2.1	Vòng quay hàng tồn kho	Lần	0,16	0,36

2.2	Vòng quay phải thu khách hàng	Lần	0,40	0,73
2.3	Vòng quay phải trả nhà cung cấp	Lần	0,001	0,0038
3	Khả năng thanh toán			
3.1	Khả năng thanh toán hiện hành = Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	Lần	1,91	2,01
3.2	Khả năng thanh toán nhanh = (Tài sản ngắn hạn - HTK)/Nợ ngắn hạn	Lần	0,67	0,96
4	Hệ số khả năng sinh lời			
4.1	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn CSH (ROE)	%	2,93	2,22
4.2	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng TS (ROA)	%	1,54	1,24

Thông qua kết quả kinh doanh, có thể thấy tình hình tài chính năm 2025 của UDJ có sự tăng trưởng doanh thu nhưng suy giảm hiệu quả. Mặc dù doanh thu tăng trưởng, nhưng do cơ cấu sản phẩm tập trung vào dự án GreenPearl có giá vốn cao, nên lợi nhuận sau thuế giảm mạnh 26% so với năm 2024. Điều này kéo theo sự đi xuống của các chỉ số sinh lời như ROA (giảm từ 1,54% xuống 1,24%) và ROE (giảm từ 2,93% xuống 2,22%).

Về hiệu quả kinh doanh, tại cuối năm 2025, các chỉ số vòng quay hàng tồn kho, vòng quay phải thu, vòng quay phải trả nhà cung cấp có cải thiện so với đầu năm nhưng vẫn ở mức rất thấp, phản ánh tình hình kinh doanh của Công ty các năm qua chưa có nhiều chuyển biến khởi sắc do tiến độ các dự án chậm đưa vào kinh doanh và thị trường phục hồi chậm. Song song đó, cơ cấu tài sản ghi nhận tỷ trọng tài sản ngắn hạn giảm từ 57% xuống 51% chủ yếu do doanh nghiệp đã giải phóng một phần hàng tồn kho và thu hồi công nợ.

Do không có nhiều chuyển biến trong tình hình đầu tư các dự án, cơ cấu vốn SXKD của công ty giữ ổn định với hệ số Nợ/Vốn CSH là 0,8 lần và khả năng thanh toán hiện hành trên 2 lần. Trong giai đoạn tới, UDJ cần đẩy nhanh tiến độ kinh doanh các dự án hiện hữu và nghiên cứu đầu tư các dự án mới để cải hiệu suất sử dụng vốn.

III. Kết quả giám sát đối với Hội đồng quản trị, Ban tổng giám đốc

1. Về giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị

Năm 2025, Hội đồng quản trị đã tiến hành 06 phiên họp nhằm thông qua phương án kinh doanh, chỉ đạo thực hiện các hoạt động công ty. Cụ thể như sau:

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

- Lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C thực hiện soát xét báo cáo tài chính bán niên và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025.
- Thông qua việc chi trả cổ tức năm 2024.
- Thông qua việc bổ nhiệm Người phụ trách quản trị công ty kiêm Thư ký công ty.

Nhận xét: Các nghị quyết Hội đồng quản trị được ban hành theo đúng thẩm quyền và được công bố thông tin theo quy định.

2. Về giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc.

Ban Tổng giám đốc nghiêm túc triển khai các Nghị quyết của Hội đồng quản trị về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Phân công cụ thể trách nhiệm cho các phòng ban chuyên môn, chỉ đạo kịp thời các quyết định của Hội đồng quản trị đề ra.

Ban Tổng giám đốc cung cấp đầy đủ các thông tin, chứng từ và tạo điều kiện thuận lợi để BKS thực hiện nhiệm vụ.

3. Về đảm bảo quy định công bố thông tin áp dụng với Công ty đại chúng

Công ty nghiêm túc thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin bất thường và định kỳ đối với Công ty đại chúng theo quy định của pháp luật hiện hành.

4. Về giao dịch với các bên liên quan.

Hội đồng quản trị ban hành Nghị quyết số 01/NQ-HĐQT/2025 ngày 07/01/2025 về thông qua việc phê duyệt mức giá trị của các hợp đồng, giao dịch giữa Công ty cổ phần Phát triển Đô thị và Người có liên quan theo quy định tại Điều 167 Luật Doanh nghiệp 2020; điều 293 Nghị định 155/2020/NĐ/CP và Điều lệ Công ty. Theo nội dung nghị quyết, HĐQT giao cho Tổng giám đốc thực hiện ký kết các hợp đồng, giao dịch với Người có liên quan năm 2025 với giá trị mỗi hợp đồng, giao dịch không quá 10% tổng giá trị tài sản.

Trong năm 2025 Công ty phát sinh giao dịch với (i) Công ty Cổ phần Công nghệ & truyền thông Việt Nam về việc cung cấp dịch vụ viễn thông với giá trị 20.602.943 đồng (ii) Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công Nghiệp Becamex – CTCP về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giá trị 36.776.709 đồng, Lãi chậm trả cổ tức giá trị 201.469.125 đồng, Lãi phạt chậm thanh toán giá trị 1.216.890.312 đồng (iii) Công ty cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex cung cấp dịch vụ Khám sức khỏe cho CBNV công ty năm 2025 giá trị 63.386.000 đồng. Các giao dịch này được công bố tại Phụ lục 2 Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2025.

IV. Đánh giá sự phối hợp hoạt động của Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban tổng giám đốc và các cổ đông

HĐQT, BKS, và Ban Tổng giám đốc luôn có sự phối hợp chặt chẽ trong hoạt động, đảm bảo thực hiện quyền và trách nhiệm theo quy định, với tinh thần trách nhiệm cao vì lợi ích của cổ đông Công ty.

HĐQT đã thực hiện tốt vai trò giám sát hoạt động của Ban điều hành, tiến hành các cuộc họp, kịp thời chỉ đạo Ban điều hành thông qua việc ban hành các Nghị quyết đúng

chức năng và thẩm quyền của Hội đồng quản trị quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

Công ty luôn tuân thủ theo đúng quy định về chế độ báo cáo, về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán theo quy định của pháp luật.

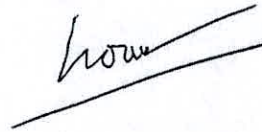
Trong quá trình thực hiện quyền hạn của mình, BKS đảm bảo không ảnh hưởng các hoạt động quản trị của HĐQT và điều hành của Ban TGD.

Trong năm 2025, BKS không nhận được bất kỳ kiến nghị hoặc khiếu nại nào của cổ đông theo quy định của pháp luật và điều lệ.

Về thù lao của BKS năm 2024 được chi trả trong năm 2025. Trong đó, trường ban: 15.946.000 đồng và thành viên là 10.251.000 đồng/người.

TM. BAN KIỂM SOÁT

TRƯỞNG BAN



Nguyễn Hải Hoàng

Số: 01/TTr/ĐHĐCĐ/2026

Bình Dương, ngày 12 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị, Báo cáo của Ban Kiểm soát và Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty CP Phát triển Đô thị

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty CP Phát triển Đô thị.

Hội đồng quản trị Công ty CP Phát triển Đô thị kính trình Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua các báo cáo sau (Các báo cáo được đính kèm theo tài liệu đại hội):

1. Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025;
2. Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2025;
3. Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C. Với các chỉ tiêu chính như sau:

Tổng doanh thu:	61.090.578.892 đồng
Doanh thu thuần:	60.719.249.031 đồng
Lợi nhuận trước thuế:	6.334.085.753 đồng
Lợi nhuận sau thuế:	5.061.308.602 đồng
Lãi cơ bản trên cổ phiếu:	285 đồng/ cổ phiếu
Tổng tài sản:	408.954.158.407 đồng
Vốn chủ sở hữu:	227.612.576.315 đồng

Trân trọng kính trình.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



NGUYỄN MINH ĐỒNG

TỜ TRÌNH

**V/v: Thông qua Báo cáo của Tổng Giám đốc
về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 và kế hoạch kinh doanh năm 2026**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty CP Phát triển Đô thị

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty CP Phát triển Đô thị.

Hội đồng quản trị Công ty CP Phát triển Đô thị kính trình Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua báo cáo của Tổng Giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 và kế hoạch kinh doanh năm 2026 với nội dung chủ yếu như sau:

1. Thông qua kết quả kinh doanh năm tài chính 2025 theo số liệu báo cáo tài chính đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C với một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu như sau:

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025 (Tỷ đồng)	Thực hiện năm 2025 (Tỷ đồng)	Tỷ lệ % TH/KH 2025
1	Tổng doanh thu	116,52	61,09	52%
2	Lợi nhuận trước thuế	13,72	6,33	46%
3	Lợi nhuận sau thuế	10,84	5,06	47%

2. Thông qua Kế hoạch kinh doanh năm 2026 của Công ty CP Phát triển Đô thị với một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu như sau:

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2025 (Tỷ đồng)	Kế hoạch năm 2026 (Tỷ đồng)	Tỷ lệ
1	Tổng doanh thu	61,09	113,08	185%
2	Lợi nhuận sau thuế	5,06	18,57	367%

Trân trọng kính trình.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

NGUYỄN MINH ĐỒNG

Bình Dương, ngày 12 tháng 03 năm 2026

Số: 03/TTTr/ĐHĐCĐ/2026

TỜ TRÌNH

**V/v: Thông qua phương án phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2025,
kế hoạch phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức 2026**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty CP Phát triển Đô thị

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty CP Phát triển Đô thị.
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của công ty Cổ phần Phát triển Đô thị thông qua ngày 15/04/2025 về kế hoạch phân phối lợi nhuận 2025;
- Căn cứ kết quả kinh doanh năm 2025 và kế hoạch kinh doanh năm 2026.

Hội đồng quản trị Công ty CP Phát triển Đô thị kính trình Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua phương án phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2025, kế hoạch phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2026 như sau:

1. Phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2025:

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025		Thực hiện 2025	
		Tỷ lệ (%)	Số tiền	Tỷ lệ (%)	Số tiền
1	Lợi nhuận sau thuế		10.840.224.810		5.061.308.602
2	Trích lập các quỹ:	23%LNST	2.493.251.706	22%LNST	1.113.487.892
	Quỹ đầu tư phát triển	15%LNST	1.626.033.721	15%LNST	759.196.290
	Quỹ khen thưởng phúc lợi	5%LNST	542.011.240	5%LNST	253.065.430
	Thù lao HĐQT, BKS và Thư ký	2%LNST	216.804.496	2%LNST	101.226.172
	Thưởng Ban điều hành	1%LNST	108.402.249		0
3	Lợi nhuận sau khi trích quỹ (1)		8.346.973.104		3.947.820.710
4	Lợi nhuận còn lại của các năm trước chuyển sang (2)				3.792.503.371
5	Tổng cộng lợi nhuận (1) + (2)				7.740.324.081
6	Chia cổ tức	5%	8.250.000.000	4,69%	7.738.500.000
7	Lợi nhuận còn lại năm 2025 chuyển sang năm sau				1.824.081

2. Kế hoạch năm 2026:

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2026	
		Tỷ lệ (%)	Số tiền (Đồng)
1	Lợi nhuận sau thuế		18.567.383.220
2	Trích lập các quỹ	28%	5.198.867.301
	Trích Quỹ đầu tư phát triển	20%	3.713.476.644
	Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	5%	928.369.161
	Thù lao HĐQT, BKS và Thư ký	2%	371.347.664
	Thưởng Ban điều hành đạt kế hoạch	1%	185.673.832
3	Lợi nhuận còn lại sau khi trích quỹ		13.368.515.919
4	Mức chia cổ tức/Vốn điều lệ 165 tỷ đồng (dự kiến)		8%

Trân trọng kính trình.



NGUYỄN MINH ĐỒNG

Bình Dương, ngày 12 tháng 03 năm 2026

Số: 04/TTr/ĐHĐCĐ/2026

TỜ TRÌNH

**V/v: Chi trả thù lao HĐQT, BKS, Thư ký năm 2025 và
kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS, Thư ký năm 2026**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty CP Phát triển Đô thị

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty CP Phát triển Đô thị.
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của công ty Cổ phần Phát triển Đô thị thông qua ngày 15/04/2025 về kế hoạch phân phối lợi nhuận 2025;
- Căn cứ kết quả kinh doanh năm 2025 và kế hoạch kinh doanh năm 2026.

Hội đồng quản trị Công ty CP Phát triển Đô thị kính trình Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua Chi trả thù lao HĐQT, BKS, Thư ký năm 2025 và kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS, Thư ký năm 2026 như sau:

1. Thù lao HĐQT, BKS và Thư ký năm 2025:

- Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 ngày 15/04/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị thông qua kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS và Thư ký năm 2025 bằng $2\% \times$ Lợi nhuận sau thuế năm 2025;
- Theo kết quả kinh doanh năm 2025 đã được kiểm toán, lợi nhuận sau thuế năm 2025 là 5.061.308.602 đồng ;

Hội đồng quản trị xin báo cáo tình hình thù lao HĐQT, BKS và Thư ký cho năm 2025 dự kiến chi trả 2%/LNST, tương đương số tiền là:

$5.061.308.602 \times 2\% = 101.226.172$ đồng.

2. Kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS và Thư ký năm 2026:

- Căn cứ kế hoạch kinh doanh năm 2026 của Công ty CP Phát triển Đô thị.

Hội đồng quản trị đề xuất thù lao chi trả cho HĐQT, BKS và Thư ký năm 2026 là 2% lợi nhuận sau thuế.

Trân trọng kính trình./.


NGUYỄN MINH ĐỒNG

Số: 05/TTtr/ĐHĐCĐ/2026

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH

(V/v Thông qua danh sách Công ty kiểm toán độc lập để kiểm toán báo cáo tài chính năm, soát xét BCTC bán niên năm 2026 của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị)

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công ty cổ phần Phát triển Đô thị**

Căn cứ Luật doanh nghiệp được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;

Căn cứ Luật chứng khoán được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021;

Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ/CP của Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán;

Căn cứ Điều lệ hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị;

Căn cứ Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát.

Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua danh sách Công ty kiểm toán độc lập để soát xét BCTC bán niên, kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị chi tiết như sau:

1. Tiêu chí lựa chọn:

- Hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và được Ủy ban Chứng khoán nhà nước chấp thuận kiểm toán cho các công ty niêm yết, công ty đại chúng;
- Có kinh nghiệm kiểm toán lâu năm đối với công ty đại chúng hoạt động trong lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam;
- Có uy tín về chất lượng kiểm toán;
- Mức phí kiểm toán hợp lý, phù hợp với chất lượng và phạm vi kiểm toán.

2. Danh sách các công ty kiểm toán độc lập đề xuất lựa chọn:

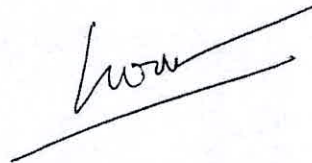
Căn cứ các tiêu chí trên, Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua danh sách các công ty kiểm toán độc lập sẽ được lựa chọn để thực hiện soát xét báo cáo tài chính bán niên, kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty UDJ và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn công ty kiểm toán theo danh sách dưới đây:

1. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C;
2. Công ty TNHH KPMG Việt Nam;
3. Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam;
4. Công ty TNHH PwC Việt Nam;
5. Công ty TNHH Deloitte Việt Nam.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



NGUYỄN HẢI HOÀNG

Bình Dương, ngày 20 tháng 03 năm 2026

Số: 06/TTr/ĐHĐCĐ/2026

TỜ TRÌNH

V/v: Cập nhật địa chỉ trụ sở và ngành nghề kinh doanh của công ty

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty CP Phát triển Đô thị

- Căn cứ Nghị quyết 202/2025/QH15 ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh và Nghị quyết số 1685/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của Thành phố Hồ Chí Minh;

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;

- Căn cứ Quyết định 36/2025/QĐ-TTg ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam;

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị;

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc cập nhật địa chỉ trụ sở Công ty phù hợp với Nghị quyết số 1685/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của Thành phố Hồ Chí Minh và cập nhật ngành nghề kinh doanh phù hợp với Quyết định 36/2025/QĐ-TTg ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam, với một số nội dung chính như sau:

1. Cập nhật địa chỉ trụ sở Công ty như sau:

- Địa chỉ trụ sở Công ty trước khi cập nhật: C1-2-3 đường DT6, khu Liên hợp Công nghiệp-Dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, Việt Nam.
- Địa chỉ trụ sở Công ty sau khi cập nhật: C1-2-3 đường Lê Lợi, phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Cập nhật mã ngành, tên ngành nghề kinh doanh của Công ty:

- Cập nhật mã ngành đối với ngành, nghề kinh doanh sau:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành (hiện tại)	Mã ngành (cập nhật)
1	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663	4673

- Cập nhật tên ngành, nghề kinh doanh đối với các ngành nghề kinh doanh sau:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh (hiện tại)	Tên ngành, nghề kinh doanh (cập nhật)	Mã ngành
1	Hoạt động dịch vụ tài chính khác chưa được phân vào đâu (trừ bảo hiểm và bảo hiểm xã hội)	Hoạt động dịch vụ tài chính khác chưa được phân vào đâu (trừ bảo hiểm và hoạt động quỹ hưu trí)	6499

- Cập nhật mã ngành kinh doanh; đồng thời, cập nhật tên ngành, nghề kinh doanh đối với ngành nghề kinh doanh sau:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh (hiện tại)	Tên ngành, nghề kinh doanh (cập nhật)	Mã ngành (hiện tại)	Mã ngành (cập nhật)
1	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	Dịch vụ trung gian cho hoạt động bất động sản.	6820	6821
		Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng	6820	6829

- Ngành, nghề kinh doanh sau khi cập nhật như sau:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành	Ngành, nghề kinh doanh chính
1	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê <i>Chi tiết: Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị. Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà ở, căn hộ, nhà xưởng và văn phòng.</i> <i>(Trừ đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng).</i>	6810	x
2	Chuẩn bị mặt bằng <i>Chi tiết: San lấp mặt bằng.</i> <i>(Trừ dịch vụ nổ mìn).</i>	4312	



3	<p>Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống</p> <p><i>Chi tiết: Mua bán mủ cao su nguyên liệu (không chứa tại địa điểm trụ sở chính).</i></p> <p><i>(Trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa: thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải).</i></p>	4620	
4	<p>Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng</p> <p><i>Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng.</i></p> <p><i>(Trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa: thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải).</i></p>	4673	
5	<p>Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình</p> <p><i>Chi tiết: Mua bán hàng trang trí nội thất các loại.</i></p> <p><i>(Trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa: thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải).</i></p>	4649	
6	<p>Hoạt động dịch vụ tài chính khác chưa được phân vào đâu (trừ bảo hiểm và hoạt động quỹ hưu trí).</p> <p><i>Chi tiết: Đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp khác.</i></p>	6499	
7	<p>Dịch vụ trung gian cho hoạt động bất động sản.</p> <p><i>Chi tiết: Dịch vụ môi giới bất động sản.</i></p> <p><i>(Trừ các dịch vụ hành chính tư pháp, bao gồm dịch vụ giám định tư pháp, dịch vụ thừa phát lại, dịch vụ đấu giá tài sản, dịch vụ công chứng, dịch vụ của quản tài viên).</i></p>	6821	

8	<p>Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng.</p> <p><i>Chi tiết: Hoạt động tư vấn và quản lý nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Hoạt động tư vấn và quản lý nhà và quyền sử dụng đất không để ở; Hoạt động bất động sản khác chưa được phân vào đâu trên cơ sở phí hoặc hợp đồng.</i></p> <p><i>(Trừ hoạt động đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng bất động sản).</i></p>	6829	
9	<p>Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan</p> <p><i>Chi tiết: Tư vấn, thiết kế xây dựng công trình dân dụng - công nghiệp; tư vấn, thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; tư vấn, thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp; giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp; tư vấn, lập qui hoạch chi tiết và lập tổng dự toán: khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông.</i></p> <p><i>(Trừ dịch vụ thiết lập, vận hành, duy trì, bảo trì báo hiệu hàng hải, khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải; dịch vụ khảo sát khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải phục vụ công bố thông báo hàng hải; dịch vụ khảo sát, xây dựng và phát hành hải đồ vùng nước, cảng biển, luồng hàng hải và tuyến hàng hải).</i></p>	7110	
10	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	2395	
11	<p>Xây dựng nhà để ở</p> <p><i>Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp.</i></p>	4101	
12	Xây dựng nhà không để ở	4102	
13	Xây dựng công trình đường sắt	4211	
14	<p>Xây dựng công trình đường bộ</p> <p><i>Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông</i></p>	4212	
15	<p>Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác</p> <p><i>Chi tiết: Xây dựng công trình công trình kỹ thuật hạ tầng.</i></p>	4299	
16	<p>Xây dựng công trình công ích khác</p> <p><i>Chi tiết: Xây dựng công trình công cộng.</i></p>	4229	

3. Thông qua việc cập nhật địa chỉ trụ sở của Công ty tại khoản 3 Điều 2 của bản Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty hiện hành (do cập nhật địa chỉ trụ sở tại Mục 1 nêu trên).

4. Thông qua việc cập nhật ngành, nghề kinh doanh tại khoản 1 Điều 4 của bản Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty hiện hành (do cập nhật ngành nghề kinh doanh tại Mục 2 nêu trên).
5. Trong phạm vi ngành nghề đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua và các quy định pháp luật hiện hành, giao cho Hội đồng Quản trị toàn quyền quyết định các vấn đề có liên quan đến việc sửa đổi Điều lệ và thực hiện thủ tục thay đổi thông tin đăng ký doanh nghiệp của Công ty (bao gồm cả việc sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh nội dung chi tiết các ngành nghề, các mã ngành theo yêu cầu cơ quan có thẩm quyền và/hoặc yêu cầu của pháp luật).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua các vấn đề trên.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



NGUYỄN MINH ĐỒNG



Bình Dương, ngày 20 tháng 03 năm 2026

Số: 07/TTr/ĐHĐCD/2026

TỜ TRÌNH

(V/v sửa đổi, bổ sung Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và
Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển thị.

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/6/2020, và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành ("**Luật Doanh Nghiệp**");
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019, và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành ("**Luật Chứng Khoán**");
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng Khoán ("**Nghị Định 155**");
- Căn cứ Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 155/2020/NĐ-CP ("**Nghị Định 245**");
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị ("**Công ty**");
- Căn cứ Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị ban hành ngày 04/05/2021;
- Căn cứ Quy chế nội bộ về quản trị công ty của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị ban hành ngày 04/05/2021.

Nhằm đáp ứng yêu cầu sửa đổi, bổ sung các quy chế nội bộ phù hợp với những quy định pháp luật mới sửa đổi, bổ sung; đồng thời, phù hợp yêu cầu tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị hiện nay, Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua các nội dung sau:

1. Thông qua việc sửa đổi bổ sung Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế Hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị (*Đính Phụ lục 01: Bảng thuyết minh sửa đổi, bổ sung*).

2. Thông qua bản Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế Hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị mới thay thế cho bản Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế Hoạt động của Hội đồng quản trị hiện hành.

3. Giao cho HĐQT/Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị ký ban hành Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, Quy chế Hoạt động của Hội đồng quản trị và bản Điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua theo đúng quy định.



Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua.

Trân trọng kính trình./.



**PHỤ LỤC 1: SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ, QUY CHẾ NỘI BỘ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY, QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG
QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

(Đính kèm Tờ trình số 07/TTTr/ĐHĐCĐ/2026 ngày 20/03/2026 của Hội đồng quản trị)

STT	KHOẢN, ĐIỀU, NỘI DUNG THEO QUY ĐỊNH HIỆN TẠI	KHOẢN, ĐIỀU, NỘI DUNG THEO QUY ĐỊNH SAU SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	CĂN CỨ PHÁP LÝ	GHI CHÚ
I. Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị				
	Điều 1. Giải thích thuật ngữ			
1	<p>1. Trong Điều lệ này, những thuật ngữ dưới đây được hiểu như sau:</p> <p>c) <i>Luật Doanh nghiệp</i> là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020;</p> <p>d) <i>Luật Chứng khoán</i> là Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019;</p>	<p>1. Trong Điều lệ này, những thuật ngữ dưới đây được hiểu như sau:</p> <p>c) <i>Luật Doanh nghiệp</i> là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020 và các quy định sửa đổi, bổ sung;</p> <p>e) <i>Luật Chứng khoán</i> là Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019 và các quy định sửa đổi, bổ sung;</p>	Cập nhật quy định hiện hành	
2	<p>Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh và thời hạn hoạt động của Công ty</p> <p>3. Trụ sở đăng ký của Công ty là:</p> <p>Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, khu Liên hợp Công nghiệp–Dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, Việt Nam.</p>	<p>Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh và thời hạn hoạt động của Công ty</p> <p>3. Trụ sở đăng ký của Công ty:</p> <p>Địa chỉ: C1-2-3 đường Lê Lợi, phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.</p>	Cập nhật theo thực tế sau sáp nhập đơn vị hành chính.	
3	Điều 4. Mục tiêu hoạt động của Công ty	Điều 4. Mục tiêu hoạt động của Công ty	Cập nhật theo Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg ngày 29/9/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành hệ	
	<p>1. Ngành, nghề kinh doanh của Công ty:</p> <p>a. Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê</p>	<p>1. Ngành, nghề kinh doanh của Công ty:</p> <p>a. Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê</p>		

<p><i>Chi tiết: Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị. Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà ở, căn hộ, nhà xưởng và văn phòng.</i></p> <p><i>(Trừ đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng).</i></p>	<p><i>Chi tiết: Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị. Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà ở, căn hộ, nhà xưởng và văn phòng.</i></p> <p><i>(Trừ đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng).</i></p>	thống ngành kinh tế Việt Nam.	
<p>b. Chuẩn bị mặt bằng;</p> <p><i>Chi tiết: San lấp mặt bằng.</i> <i>(Trừ dịch vụ nổ mìn).</i></p>	<p>b. Chuẩn bị mặt bằng;</p> <p><i>Chi tiết: San lấp mặt bằng.</i> <i>(Trừ dịch vụ nổ mìn).</i></p>		
<p>c. Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống;</p> <p><i>Chi tiết: Mua bán mùn cao su nguyên liệu (không chứa tại địa điểm trụ sở chính).</i></p> <p><i>(Trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa: thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải).</i></p>	<p>c. Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống;</p> <p><i>Chi tiết: Mua bán mùn cao su nguyên liệu (không chứa tại địa điểm trụ sở chính).</i></p> <p><i>(Trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa: thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải).</i></p>		
<p>d. Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;</p> <p><i>Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng.</i></p> <p><i>(Trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa: thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải).</i></p>	<p>d. Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;</p> <p><i>Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng.</i></p> <p><i>(Trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa: thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải).</i></p>		
<p>e. Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình;</p> <p><i>Chi tiết: Mua bán hàng trang trí nội thất các loại.</i></p>	<p>e. Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình;</p> <p><i>Chi tiết: Mua bán hàng trang trí nội thất các loại.</i></p>		

	(Trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa: thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải).	(Trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa: thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải).	
f.	Hoạt động dịch vụ tài chính khác chưa được phân vào đâu (trừ bảo hiểm và bảo hiểm xã hội); <i>Chi tiết: Đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp khác.</i>	f. Hoạt động dịch vụ tài chính khác chưa được phân vào đâu (trừ bảo hiểm và hoạt động quỹ hưu trí); <i>Chi tiết: Đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp khác.</i>	
g.	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; <i>Chi tiết: Dịch vụ tư vấn bất động sản; môi giới bất động sản; quản lý bất động sản; quảng cáo bất động sản; định giá bất động sản; sàn giao dịch bất động sản.</i> <i>(Trừ dịch vụ đấu giá tài sản).</i>	g. Dịch vụ trung gian cho hoạt động bất động sản; <i>Chi tiết: Dịch vụ môi giới bất động sản.</i> <i>(Trừ các dịch vụ hành chính tư pháp, bao gồm dịch vụ giám định tư pháp, dịch vụ thừa phát lại, dịch vụ đấu giá tài sản, dịch vụ công chứng, dịch vụ của quản tài viên).</i>	
h.	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; <i>Chi tiết: Tư vấn, thiết kế xây dựng công trình dân dụng - công nghiệp; tư vấn, thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; tư vấn, thiết kế</i>	h. Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng; <i>Chi tiết: Hoạt động tư vấn và quản lý nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Hoạt động tư vấn và quản lý nhà và quyền sử dụng đất không để ở; Hoạt động bất động sản khác chưa được phân vào đâu trên cơ sở phí hoặc hợp đồng.</i> <i>(Trừ hoạt động đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng bất động sản).</i>	
		i. Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; <i>Chi tiết: Tư vấn, thiết kế xây dựng công trình dân dụng - công nghiệp; tư vấn, thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; tư vấn, thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp; giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và</i>	

<p><i>kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp; giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp; tư vấn, lập qui hoạch chi tiết và lập tổng dự toán: khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông.</i></p> <p><i>(Trừ dịch vụ thiết lập, vận hành, duy trì, bảo trì báo hiệu hàng hải, khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải; dịch vụ khảo sát khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải phục vụ công bố thông báo hàng hải; dịch vụ khảo sát, xây dựng và phát hành hải đồ vùng nước, cảng biển, luồng hàng hải và tuyến hàng hải).</i></p>	<p><i>công nghiệp; tư vấn, lập qui hoạch chi tiết và lập tổng dự toán: khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông.</i></p> <p><i>(Trừ dịch vụ thiết lập, vận hành, duy trì, bảo trì báo hiệu hàng hải, khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải; dịch vụ khảo sát khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải phục vụ công bố thông báo hàng hải; dịch vụ khảo sát, xây dựng và phát hành hải đồ vùng nước, cảng biển, luồng hàng hải và tuyến hàng hải).</i></p>	
<p>i. Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao.</p>	<p>j. Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;</p>	
<p>j. Xây dựng nhà để ở; <i>Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp.</i></p>	<p>k. Xây dựng nhà để ở; <i>Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp.</i></p>	
<p>k. Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; <i>Chi tiết: Xây dựng công trình công trình kỹ thuật hạ tầng.</i></p>	<p>l. Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; <i>Chi tiết: Xây dựng công trình công trình kỹ thuật hạ tầng.</i></p>	
<p>l. Xây dựng nhà không để ở.</p>	<p>m. Xây dựng nhà không để ở;</p>	
<p>m. Xây dựng công trình đường sắt.</p>	<p>n. Xây dựng công trình đường sắt;</p>	
<p>n. Xây dựng công trình đường bộ; <i>Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông</i></p>	<p>o. Xây dựng công trình đường bộ; <i>Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông;</i></p>	
<p>o. Xây dựng công trình công ích khác. <i>Chi tiết: Xây dựng công trình công cộng.</i></p>	<p>p. Xây dựng công trình công ích khác; <i>Chi tiết: Xây dựng công trình công cộng.</i></p>	

4	<p>Điều 12. Quyền của cổ đông: (Chưa quy định về thủ tục yêu cầu triệu tập Đại hội đồng cổ đông).</p>	<p>Điều 12. Quyền của cổ đông: (Bổ sung khoản 4)</p> <p>4. Yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông quy định tại điểm a khoản 2 Điều này phải bằng văn bản và phải bao gồm các nội dung sau đây: họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần và thời điểm đăng ký cổ phần của từng cổ đông, tổng số cổ phần của cả nhóm cổ đông và tỷ lệ sở hữu trong tổng số cổ phần của công ty, căn cứ và lý do yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông. Kèm theo yêu cầu triệu tập họp phải có các tài liệu, chứng cứ về các vi phạm của Hội đồng quản trị, mức độ vi phạm hoặc về quyết định vượt quá thẩm quyền. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền khi yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông.</p>	<p>Theo quy định tại khoản 18 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15.</p>	
5	<p>Điều 15. Quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông</p> <p>2. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và thông qua các vấn đề sau:</p> <p>(..)</p> <p>s) Chấp thuận các giao dịch quy định tại khoản 4 Điều 293 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;</p>	<p>Điều 15. Quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông</p> <p>2. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và thông qua các vấn đề sau:</p> <p>(...)</p> <p>s) Chấp thuận các giao dịch quy định tại khoản 4 Điều 293 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2025);</p>	<p>Thực hiện theo quy định tại khoản 84 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 155/2020/NĐ-CP.</p>	

6	<p>Điều 21. Điều kiện để Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua</p> <p>1. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp:</p> <p>(...)</p> <p>2. Các nghị quyết được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 1 Điều này và khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp:</p> <p>(...)</p>	<p>Điều 21. Điều kiện để Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua</p> <p>1. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông <i>tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành</i>, trừ trường hợp quy định tại các khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp:</p> <p>(...)</p> <p>2. Các nghị quyết được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả <i>cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành</i>, trừ trường hợp quy định tại các khoản 1 Điều này và khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp:</p> <p>(...)</p>	Thực hiện theo quy định Khoản 5 Điều 7 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 03/2022/QH15	
7	<p>Điều 25. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị</p> <p>(...)</p> <p>4. Thành viên Hội đồng quản trị phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 155 Luật doanh nghiệp và Điều lệ công ty.</p>	<p>Điều 25. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị</p> <p>(...)</p> <p>4. Thành viên Hội đồng quản trị phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 155 Luật doanh nghiệp, <i>Luật chứng khoán, các quy định pháp luật có liên quan, Điều lệ Công ty, quy chế quản trị nội bộ công ty.</i></p>	Cập nhật để có cơ sở thực hiện, áp dụng quy định có liên quan.	
8	<p>Điều 26. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị</p> <p>(...)</p> <p>3. Cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị như sau:</p> <p>Cơ cấu Hội đồng quản trị của công ty phải đảm bảo tối thiểu 1/3 tổng số thành viên Hội đồng quản trị là thành viên không điều hành. Công ty hạn chế tối đa thành viên Hội đồng quản trị kiêm nhiệm chức danh điều hành của Công ty để đảm bảo tính độc lập của Hội đồng quản trị.</p>	<p>Điều 26. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị</p> <p>(...)</p> <p>3. Cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị như sau:</p> <p>Cơ cấu Hội đồng quản trị của công ty phải đảm bảo tối thiểu <i>01 thành viên</i> Hội đồng quản trị là thành viên không điều hành. Công ty hạn chế tối đa thành viên Hội đồng quản trị kiêm nhiệm chức danh điều hành của Công ty để đảm bảo tính độc lập của Hội đồng quản trị.</p>	Thực hiện theo quy định Khoản 79 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP	

	(chưa quy định)	(Bổ sung khoản 7) 7. Thành viên Hội đồng quản trị Công ty chỉ được đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị hoặc Hội đồng thành viên tại tối đa 05 Công ty khác;	Thực hiện theo quy định Khoản 78 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP	
9	Điều 27. Quyền hạn và nghĩa vụ Hội đồng quản trị			
	<p>2. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ công ty và Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nghĩa vụ sau:</p> <p>(...)</p> <p>i. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký kết hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng giám đốc và người quản lý quan trọng khác do Điều lệ công ty quy định; quyết định tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của những người quản lý đó; cử người đại diện theo ủy quyền tham gia Hội đồng thành viên hoặc Đại hội đồng cổ đông ở công ty khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó;</p>	<p>2. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ công ty và Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nghĩa vụ sau:</p> <p>(...)</p> <p>i. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký kết hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng; quyết định tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của những người quản lý đó; cử người đại diện theo ủy quyền tham gia Hội đồng thành viên hoặc Đại hội đồng cổ đông ở công ty khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó;</p>	<p>Thực hiện khoản 55 Điều 4 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP và để thống nhất với Điều 33 của Điều lệ.</p>	
	(Chưa quy định)	<p>(...) (Bổ sung khoản r,s sau khoản q; đồng thời, thay đổi khoản s hiện tại thành khoản t.</p> <p>r. (Bổ sung) Tổ chức đào tạo, tập huấn về quản trị công ty và các kỹ năng cần thiết cho thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Người phụ trách quản trị công ty và người quản lý khác của công ty;</p>	<p>Thực hiện theo quy định Khoản 81 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP</p>	

		s. (Bổ sung) Thực hiện chi trả cổ tức cho cổ đông theo quy định pháp luật sau khi đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua.		
	3. Hội đồng quản trị phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị theo quy định tại Điều 280 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.	3. Hội đồng quản trị phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị theo quy định tại Điều 280 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2025).	Cập nhật thực hiện theo quy định Khoản 82 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP	
10	Điều 29. Chủ tịch Hội đồng quản trị 3. Chủ tịch Hội đồng Quản trị có quyền và nghĩa vụ sau đây: (...) e) Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ này.	Điều 29. Chủ tịch Hội đồng quản trị 3. Chủ tịch Hội đồng Quản trị có quyền và nghĩa vụ sau đây: (...) e) Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các quy định pháp luật có liên quan, Điều lệ Công ty, quy chế quản trị nội bộ công ty.	Cập nhật để có cơ sở thực hiện, áp dụng quy định có liên quan.	
11	Điều 33. Tổ chức bộ máy quản lý Hệ thống quản lý của Công ty phải đảm bảo bộ máy quản lý chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và chịu sự giám sát, chỉ đạo của Hội đồng quản trị trong công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty. Công ty có Tổng giám đốc, các Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và các chức danh quản lý khác do Hội đồng quản trị bổ nhiệm. Việc bổ nhiệm miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh nêu trên phải được thông qua bằng nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.	Điều 33. Tổ chức bộ máy quản lý Hệ thống quản lý của Công ty phải đảm bảo bộ máy quản lý chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và chịu sự giám sát, chỉ đạo của Hội đồng quản trị trong công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty. Công ty có Tổng giám đốc, các Phó tổng giám đốc, Kế toán trưởng. Việc bổ nhiệm miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh nêu trên phải được thông qua bằng nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.	Thực hiện theo quy định Khoản 55 Điều 4 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP và thống nhất với Điểm g Khoản 1 Điều 1 Điều lệ	

12	<p>Điều 35. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng giám đốc</p> <p>(...)</p> <p>4. Tổng giám đốc có các quyền và nghĩa vụ sau:</p> <p>i) Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ công ty và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.</p>	<p>Điều 35. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng giám đốc</p> <p>(...)</p> <p>4. Tổng giám đốc có các quyền và nghĩa vụ sau:</p> <p>i) Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, quy định khác của pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ công ty và Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.</p>	Cập nhật để có cơ sở thực hiện, áp dụng quy định có liên quan	
13	<p>Điều 42. Trách nhiệm cẩn trọng, trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi</p> <p>(Chưa quy định)</p>	<p>Điều 42. Trách nhiệm cẩn trọng, trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi</p> <p>(Bổ sung khoản 7).</p> <p>7. Tổng Giám đốc không được là người có liên quan của người quản lý doanh nghiệp, Kiểm soát viên của công ty và công ty mẹ, người đại diện phần vốn nhà nước, người đại diện phần vốn của doanh nghiệp tại công ty và công ty mẹ theo quy định tại điểm d khoản 46 Điều 4 Luật Chứng khoán.</p>	Thực hiện theo quy định Khoản 83 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP	
II. Quy chế nội bộ về quản trị công ty				
1	<p>Điều 2. Giải thích thuật ngữ và chữ viết tắt</p> <p>1. Luật Doanh nghiệp là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020;</p> <p>2. Luật Chứng khoán là Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019;</p>	<p>Điều 2. Giải thích thuật ngữ và chữ viết tắt</p> <p>1. Luật Doanh nghiệp là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020 và các quy định sửa đổi, bổ sung;</p> <p>2. Luật Chứng khoán là Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019 và các quy định sửa đổi, bổ sung;</p>	Cập nhật phù hợp với Điều lệ.	

2	<p>Điều 14. Điều kiện để nghị quyết được thông qua</p> <p>1. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp: ...</p> <p>2. Các Nghị quyết được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 1 Điều này và khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp: ...</p>	<p>Điều 14. Điều kiện để nghị quyết được thông qua</p> <p>1. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông <i>tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành</i>, trừ trường hợp quy định tại các khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp: ...</p> <p>2. Các nghị quyết được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả <i>cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành</i>, trừ trường hợp quy định tại các khoản 1 Điều này và khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp: ...</p>	<p>Thực hiện theo quy định Khoản 5 Điều 7 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 03/2022/QH15 và phù hợp với Điều 21 Điều lệ</p>	
3	<p>Điều 20: Vai trò, quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị, trách nhiệm của thành viên Hội đồng quản trị</p> <p>(...)</p> <p>2. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ công ty và Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nghĩa vụ sau:</p> <p>(...)</p> <p>i. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký kết hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng giám đốc và người quản lý quan trọng khác do Điều lệ công ty quy định; quyết định tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của những người quản lý đó; cử người đại diện theo ủy quyền tham gia Hội đồng thành viên hoặc Đại hội đồng cổ đông ở công ty khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó;</p>	<p>Điều 20: Vai trò, quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị, trách nhiệm của thành viên Hội đồng quản trị</p> <p>(...)</p> <p>2. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ công ty và Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nghĩa vụ sau:</p> <p>(...)</p> <p>i. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký kết hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng giám đốc, <i>Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng</i>; quyết định tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của những người quản lý đó; cử người đại diện theo ủy quyền tham gia Hội đồng thành viên hoặc Đại hội đồng cổ đông ở công ty khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó;</p>	<p>Điều chỉnh phù hợp Điều 27 của Điều lệ.</p>	

	(Chưa quy định)	<p>(...) Bổ sung khoản q, r sau khoản q trong quy chế; đồng thời, sửa đổi cập nhật khoản q thành khoản s.</p> <p>q. (Bổ sung) Tổ chức đào tạo, tập huấn về quản trị công ty và các kỹ năng cần thiết cho thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Người phụ trách quản trị công ty và người quản lý khác của công ty;</p> <p>r. (Bổ sung) Thực hiện chi trả cổ tức cho cổ đông theo quy định pháp luật sau khi đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua.</p>	Thực hiện theo quy định Khoản 81 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP	
	q. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định Điều lệ Công ty, quy chế quản trị nội bộ Công ty.	s. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, quy định khác của pháp luật và Điều lệ Công ty, quy chế quản trị nội bộ công ty.	Cập nhật để có cơ sở thực hiện, áp dụng quy định có liên quan	
	9. Hội đồng quản trị phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị theo quy định tại Điều 280 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.	3. Hội đồng quản trị phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị theo quy định tại Điều 280 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2025).	Thực hiện theo quy định Khoản 82 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP	
4	<p>Điều 22. Cơ cấu, tiêu chuẩn và điều kiện của thành viên Hội đồng quản trị</p> <p>1. Cơ cấu Hội đồng quản trị của công ty đại chúng phải đảm bảo tối thiểu 1/3 tổng số thành viên Hội đồng quản trị là thành viên không điều hành. Công ty hạn chế tối đa thành viên Hội đồng quản trị kiêm nhiệm chức danh điều hành của Công ty để đảm bảo tính độc lập của Hội đồng quản trị.</p>	<p>Điều 22. Cơ cấu, tiêu chuẩn và điều kiện của thành viên Hội đồng quản trị</p> <p>1. Cơ cấu Hội đồng quản trị của công ty phải đảm bảo tối thiểu 01 thành viên Hội đồng quản trị là thành viên không điều hành. Công ty hạn chế tối đa thành viên Hội đồng quản trị kiêm nhiệm chức danh điều hành của Công ty để đảm bảo tính độc lập của Hội đồng quản trị.</p>	Theo khoản 79 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP và phù hợp Điều 26 của Điều lệ.	
5	<p>Điều 31. Biên bản và Nghị quyết họp Hội đồng Quản trị</p> <p>(...)</p> <p>2. Trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp nhưng nếu được tất cả thành viên khác của Hội</p>	<p>Điều 31. Biên bản và Nghị quyết họp Hội đồng Quản trị</p> <p>(...)</p> <p>2. Trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp nhưng nếu được tất cả thành viên khác của Hội</p>	Thực hiện theo quy định Khoản 6 Điều 7 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 03/2022/QH15	

	<p>đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g và h khoản 1 Điều này thì biên bản này có hiệu lực.</p>	<p>đồng quản trị tham dự và <i>đồng ý thông qua biên bản họp</i> ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại các điểm a, b, c, d, e, f, g và h khoản 1 Điều này thì biên bản này có hiệu lực. <i>Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp. Người ký biên bản họp chịu trách nhiệm liên đới về tính chính xác và trung thực của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị. Chủ tọa, người ghi biên bản chịu trách nhiệm cá nhân về thiệt hại xảy ra đối với doanh nghiệp do từ chối ký biên bản họp theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ công ty và pháp luật có liên quan.</i></p>		
6	<p>Điều 47. Vai trò, trách nhiệm, quyền và nghĩa vụ của Tổng Giám đốc (...) 9. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.</p>	<p>Điều 47. Vai trò, trách nhiệm, quyền và nghĩa vụ của Tổng Giám đốc (...) 9. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của <i>Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán</i>, quy định khác của pháp luật, Điều lệ Công ty, <i>quy chế quản trị nội bộ công ty</i> và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.</p>	<p>Để có cơ sở thực hiện, áp dụng quy định có liên quan</p>	
7	<p>Điều 48. Nhiệm kỳ, tiêu chuẩn và điều kiện của Tổng Giám đốc <i>(Nội dung chưa quy định)</i></p>	<p>Điều 48. Nhiệm kỳ, tiêu chuẩn và điều kiện của Tổng Giám đốc (...) <i>Bổ sung khoản 3</i> 3. <i>Tổng Giám đốc không được là người có liên quan của người quản lý doanh nghiệp, Kiểm soát viên của công ty và công ty mẹ, người đại diện phần vốn nhà nước, người đại diện phần vốn của doanh nghiệp tại công ty và công ty mẹ theo quy định tại điểm d khoản 46 Điều 4 Luật Chứng khoán.</i></p>	<p>Theo quy định tại khoản 83 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP và phù hợp Điều 42 của Điều lệ.</p>	

III. Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị				
1	<p>Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của thành viên Hội đồng quản trị. (...)</p> <p>3. Thành viên Hội đồng quản trị độc lập của công ty niêm yết phải lập báo cáo đánh giá về hoạt động của Hội đồng quản trị.</p>	<p>Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của thành viên Hội đồng quản trị. (...)</p> <p>3. <u>Từng</u> thành viên Hội đồng quản trị độc lập của công ty niêm yết phải lập báo cáo đánh giá về hoạt động của Hội đồng quản trị.</p>	Thực hiện theo quy định Khoản 80 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP	
2	<p>Điều 6. Nhiệm kỳ và số lượng thành viên Hội đồng quản trị.</p> <p>2. Tổng số thành viên Hội đồng quản trị không điều hành phải chiếm ít nhất một phần ba (1/3) tổng số thành viên Hội đồng quản trị.</p>	<p>Điều 6. Nhiệm kỳ và số lượng thành viên Hội đồng quản trị.</p> <p>2. Cơ cấu Hội đồng quản trị của Công ty phải đảm bảo tối thiểu <i>01 thành viên</i> Hội đồng quản trị là thành viên không điều hành. Công ty hạn chế tối đa thành viên Hội đồng quản trị kiêm nhiệm chức danh điều hành của Công ty để đảm bảo tính độc lập của Hội đồng quản trị.</p>	Thực hiện theo quy định Khoản 79 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP và phù hợp với Điều 26 Điều lệ	
3	<p>Điều 7. Tiêu chuẩn và điều kiện thành viên Hội đồng quản trị</p> <p>1. Thành viên Hội đồng quản trị phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện sau đây: (...)</p> <p>c) Thành viên Hội đồng quản trị Công ty có thể đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị của Công ty khác;</p>	<p>Điều 7. Tiêu chuẩn và điều kiện thành viên Hội đồng quản trị</p> <p>1. Thành viên Hội đồng quản trị phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện sau đây: (...)</p> <p><i>c) Thành viên Hội đồng quản trị Công ty chỉ được đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị hoặc Hội đồng thành viên tại tối đa 05 Công ty khác;</i></p>	Thực hiện theo quy định Khoản 78 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP	

	q. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định Điều lệ Công ty, quy chế quản trị nội bộ Công ty.	s. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, quy định khác của pháp luật và Điều lệ Công ty, quy chế quản trị nội bộ công ty.	Để có cơ sở thực hiện, áp dụng quy định có liên quan	
6	<p>Điều 14. Trách nhiệm của Hội đồng quản trị trong việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường</p> <p>1. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường trong các trường hợp sau:</p> <p>(...)</p> <p>c) Theo yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 Điều 115 của Luật Doanh nghiệp; yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải được thể hiện bằng văn bản, trong đó nêu rõ lý do và mục đích cuộc họp, có đủ chữ ký của các cổ đông liên quan hoặc văn bản yêu cầu được lập thành nhiều bản và tập hợp đủ chữ ký của các cổ đông có liên quan;</p>	<p>Điều 14. Trách nhiệm của Hội đồng quản trị trong việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường</p> <p>1. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường trong các trường hợp sau:</p> <p>(...)</p> <p>c) Theo yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 Điều 115 của Luật Doanh nghiệp; yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông quy định tại điểm c khoản 1 Điều này phải bằng văn bản và phải bao gồm các nội dung sau đây: họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần và thời điểm đăng ký cổ phần của từng cổ đông, tổng số cổ phần của cả nhóm cổ đông và tỷ lệ sở hữu trong tổng số cổ phần của công ty, căn cứ và lý do yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông. Kèm theo yêu cầu triệu tập họp phải có các tài liệu, chứng cứ về các vi phạm của Hội đồng quản trị, mức độ vi phạm hoặc về quyết định vượt quá thẩm quyền. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền khi yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông;</p>	Thực hiện theo quy định Khoản 18 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 và thống nhất với Điều 12 của Điều lệ.	

7	<p>Điều 20. Biên bản họp Hội đồng quản trị (...)</p> <p>2. Trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp nhưng nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g và h khoản 1 Điều này thì biên bản này có hiệu lực</p>	<p>Điều 20. Biên bản họp Hội đồng quản trị (...)</p> <p>2. Trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp nhưng nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự và đồng ý thông qua biên bản họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại các điểm a, b, c, d, e, f, g và h khoản 1 Điều này thì biên bản này có hiệu lực. Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp. Người ký biên bản họp chịu trách nhiệm liên đới về tính chính xác và trung thực của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị. Chủ tọa, người ghi biên bản chịu trách nhiệm cá nhân về thiệt hại xảy ra đối với doanh nghiệp do từ chối ký biên bản họp theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ công ty và pháp luật có liên quan.</p>	<p>Thực hiện theo quy định khoản 6 Điều 7 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 03/2022/QH15</p>	
---	---	---	---	--

Số: 01/NQ/ĐHĐCĐ/2026

Bình Dương, ngày 16 tháng 04 năm 2026

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026 CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

- Căn cứ Luật Doanh Nghiệp được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 16 tháng 04 năm 2024;
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 ngày 16/04/2026 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị.

QUYẾT NGHỊ

1. Thông qua Tờ trình số 01/TTr/ĐHĐCĐ/2026 về việc thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị, Báo cáo của Ban Kiểm soát và Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán. Với các chỉ tiêu chính như sau:

Tổng doanh thu:	61.090.578.892 đồng
Doanh thu thuần:	60.719.249.031 đồng
Lợi nhuận trước thuế:	6.334.085.753 đồng
Lợi nhuận sau thuế:	5.061.308.602 đồng
Lãi cơ bản trên cổ phiếu:	285 đồng/ cổ phiếu
Tổng tài sản:	408.954.158.407 đồng
Vốn chủ sở hữu:	227.612.576.315 đồng

- Tỷ lệ biểu quyết tán thành: %
- Tỷ lệ biểu quyết không tán thành: %
- Tỷ lệ biểu quyết không có ý kiến : %

2. Thống nhất thông qua Tờ trình số 02/TTr/ĐHĐCĐ/2026 về việc thông qua Báo cáo của Tổng giám đốc về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 và kế hoạch kinh doanh năm 2026, với nội dung chi tiết như sau:

Kết quả kinh doanh năm 2025:

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025 (Tỷ đồng)	Thực hiện năm 2025 (Tỷ đồng)	Tỷ lệ %
1	Tổng doanh thu	116,52	61,09	52%
2	Lợi nhuận trước thuế	13,72	6,33	46%
3	Lợi nhuận sau thuế	10,84	5,06	47%

Kế hoạch kinh doanh năm 2026:

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2026	Thực hiện 2025	Tỷ lệ % KH2026/TH2025
Tổng doanh thu (tỷ đồng)	113,08	61,09	185%
Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	18,57	5,06	367%

- Tỷ lệ biểu quyết tán thành: %
- Tỷ lệ biểu quyết không tán thành: %
- Tỷ lệ biểu quyết không có ý kiến : %

3. Thông qua Tờ trình số 03/TTr/ĐHĐCD/2026 về việc thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026, với nội dung chi tiết như sau:

Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025:

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025		Thực hiện 2025	
		Tỷ lệ (%)	Số tiền	Tỷ lệ (%)	Số tiền
1	Lợi nhuận sau thuế		10.840.224.810		5.061.308.602
2	Trích lập các quỹ:	23%LNST	2.493.251.706	22%LNST	1.113.487.892
	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	15%LNST	1.626.033.721	15%LNST	759.196.290
	<i>Quỹ khen thưởng phúc lợi</i>	5%LNST	542.011.240	5%LNST	253.065.430
	<i>Thù lao HĐQT, BKS và Thư ký</i>	2%LNST	216.804.496	2%LNST	101.226.172
	<i>Thưởng Ban điều hành</i>	1%LNST	108.402.249		0
3	Lợi nhuận sau khi trích quỹ (1)		8.346.973.104		3.947.820.710
4	Lợi nhuận còn lại của các năm trước chuyển sang (2)				3.792.503.371
5	Tổng cộng lợi nhuận (1) + (2)				7.740.324.081
6	Chia cổ tức	5%	8.250.000.000	4,69%	7.738.500.000
7	Lợi nhuận còn lại chuyển sang năm sau				1.824.081

Kế hoạch năm 2026:

STT	Chỉ tiêu	Số tiền (đồng)
1	Tổng lợi nhuận sau thuế	18.567.383.220
2	Trích lập các quỹ (28%)	5.198.867.301
2.1	Trích quỹ đầu tư phát triển = 20% lợi nhuận sau thuế	3.713.476.644
2.2	Trích quỹ khen thưởng phúc lợi = 5% lợi nhuận sau thuế	928.369.161
2.3	Thù lao HĐQT và BKS = 2% lợi nhuận sau thuế	371.347.664
2.4	Thuởng BĐH = 1% LNST (nếu hoàn thành 100% kế hoạch)	185.673.832
3	Lợi nhuận còn lại sau khi trích lập các quỹ = (1) – (2)	13.368.515.919
4	Mức chia cổ tức/Vốn điều lệ 165 tỷ đồng (dự kiến)	8%

- Tỷ lệ biểu quyết tán thành: %
- Tỷ lệ biểu quyết không tán thành: %
- Tỷ lệ biểu quyết không có ý kiến : %

4. Thông qua Tờ trình số 04/TTr/ĐHĐCĐ/2026 về việc thông qua chi trả thù lao HĐQT, BKS và Thụ ký năm 2025 và kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS và Thụ ký năm 2026. Thù lao HĐQT, BKS và Thụ ký năm 2025 là 2% lợi nhuận sau thuế và kế hoạch thù lao cho năm 2026 là 2% lợi nhuận sau thuế.

- Tỷ lệ biểu quyết tán thành:%
- Tỷ lệ biểu quyết không tán thành:%
- Tỷ lệ biểu quyết không có ý kiến : %

5. Thông qua Tờ trình số 05/TTr/ĐHĐCĐ/2026 về việc thông qua danh sách các đơn vị kiểm toán độc lập sẽ được lựa chọn để thực hiện soát xét báo cáo tài chính bán niên, kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty Becamex UDJ và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn công ty kiểm toán theo danh sách dưới đây:

1. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C;
2. Công ty TNHH KPMG Việt Nam;
3. Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.
4. Công ty TNHH PwC Việt Nam
5. Công ty TNHH Deloitte Việt Nam

- Tỷ lệ biểu quyết tán thành:%
- Tỷ lệ biểu quyết không tán thành:%
- Tỷ lệ biểu quyết không có ý kiến : %

6. Thông qua Tờ trình số 06/TTr/ĐHĐCĐ/2026 về việc thông qua cập nhật địa chỉ trụ sở và ngành nghề kinh doanh của Công ty.

1. Cập nhật địa chỉ trụ sở Công ty như sau:

- Địa chỉ trụ sở Công ty trước khi cập nhật: C1-2-3 đường DT6, khu Liên hợp Công nghiệp–Dịch vụ Bình Dương, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, Việt Nam.
- Địa chỉ trụ sở Công ty sau khi cập nhật: C1-2-3 đường Lê Lợi, phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Cập nhật mã ngành, tên ngành nghề kinh doanh của Công ty:

- Cập nhật mã ngành đối với ngành, nghề kinh doanh sau:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành (hiện tại)	Mã ngành (cập nhật)
1	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663	4673

- Cập nhật tên ngành, nghề kinh doanh đối với các ngành nghề kinh doanh sau:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh (hiện tại)	Tên ngành, nghề kinh doanh (cập nhật)	Mã ngành
1	Hoạt động dịch vụ tài chính khác chưa được phân vào đâu (trừ bảo hiểm và bảo hiểm xã hội)	Hoạt động dịch vụ tài chính khác chưa được phân vào đâu (trừ bảo hiểm và hoạt động quỹ hưu trí)	6499

- Cập nhật mã ngành kinh doanh; đồng thời, cập nhật tên ngành, nghề kinh doanh đối với ngành nghề kinh doanh sau:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh (hiện tại)	Tên ngành, nghề kinh doanh (cập nhật)	Mã ngành (hiện tại)	Mã ngành (cập nhật)
1	Tur vắn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	Dịch vụ trung gian cho hoạt động bất động sản.	6820	6821
		Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng	6820	6829

3. Thông qua việc cập nhật địa chỉ trụ sở của Công ty tại khoản 3 Điều 2 của bản Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty hiện hành (*do cập nhật địa chỉ trụ sở tại Mục 1 nêu trên*).
4. Thông qua việc cập nhật ngành, nghề kinh doanh tại khoản 1 Điều 4 của bản Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty hiện hành (*do cập nhật ngành nghề kinh doanh tại Mục 2 nêu trên*).
5. Trong phạm vi ngành nghề đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua và các quy định pháp luật hiện hành, giao cho Hội đồng Quản trị toàn quyền quyết định các vấn đề có liên quan đến việc sửa đổi Điều lệ và thực hiện thủ tục thay đổi thông tin đăng ký doanh nghiệp của Công ty (bao gồm cả việc sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh nội dung chi tiết các ngành nghề, các mã ngành theo yêu cầu cơ quan có thẩm quyền và/hoặc yêu cầu của pháp luật).

- Tỷ lệ biểu quyết tán thành:%
- Tỷ lệ biểu quyết không tán thành:%
- Tỷ lệ biểu quyết không có ý kiến : %

7. Thông qua Tờ trình số 07/TTr/ĐHĐCĐ/2026 về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của hội đồng quản trị.

- Tỷ lệ biểu quyết tán thành:%
- Tỷ lệ biểu quyết không tán thành:%
- Tỷ lệ biểu quyết không có ý kiến : %

8. Nghị quyết này đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua và có hiệu lực từ ngày ký. Tất cả Cổ đông công ty, Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, CBCNV công ty có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HĐQT**

NGUYỄN MINH ĐỒNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**



MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	5 - 8
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	9
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10 - 11
7. Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	12 - 26



BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700785535, đăng ký lần đầu ngày 26 tháng 3 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 12 tháng 6 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp.

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ Bình Dương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : +84 (0274) 381 6681
- Fax : +84 (0274) 381 6655

Hoạt động kinh doanh 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;
- San lấp mặt bằng;
- Mua bán mủ cao su nguyên liệu (không chứa tại địa điểm trụ sở chính);
- Mua bán vật liệu xây dựng;
- Mua bán hàng trang trí nội thất các loại;
- Đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp khác;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao (không sản xuất tại trụ sở chính);
- Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; quản lý bất động sản, quảng cáo bất động sản; định giá bất động sản; sản giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ tư vấn, thiết kế, giám sát xây dựng các công trình dân dụng - công nghiệp, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; Tư vấn, thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp; tư vấn, lập quy hoạch chi tiết và lập tổng dự toán khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; công trình giao thông; công trình kỹ thuật hạ tầng; công trình công cộng.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

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

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/từ nhiệm
Ông Nguyễn Minh Đồng	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2022
Ông Quảng Văn Viết Cương	Phó Chủ tịch	Từ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2025
Bà Phạm Viết Yên	Thành viên độc lập	Tái bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2022
Ông Huỳnh Vĩnh Thành	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2022
Bà Nguyễn Thị Thanh Trà	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2024
Bà Trần Thị Hồng Minh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2025

Ban kiểm soát

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



Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Huỳnh Gia Đạt (bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2022).

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Huỳnh Gia Đạt – Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2022).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

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

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

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

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ngày 06 tháng 3 năm 2026



Huỳnh Gia Đạt
Tổng Giám đốc



Số: 1.0240/26/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 06 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 26 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

CÔNG TY TNHH

KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN

A&C

Hoàng Thái Vượng

Thành viên Ban Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2129-2023-008-1

Người được ủy quyền

Nguyễn Thị Ngọc Quỳnh

Kiểm toán viên

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0327-2023-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 3 năm 2026



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		207.062.846.933	250.235.202.358
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	15.250.129.664	1.700.024.705
1. Tiền	111		3.250.129.664	1.700.024.705
2. Các khoản tương đương tiền	112		12.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		83.118.042.653	85.876.534.741
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	82.368.642.650	83.223.520.924
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		-	-
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3	749.400.003	2.653.013.817
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		108.330.181.105	162.615.115.351
1. Hàng tồn kho	141	V.4	108.330.181.105	162.615.115.351
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		364.493.511	43.527.561
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		7.741.699	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.10	356.751.812	43.527.561
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		201.891.311.474	190.137.981.199
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		17.594.678.099	5.836.052.824
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.5	5.623.228.072	5.836.052.824
- Nguyên giá	222		12.503.823.899	12.503.823.899
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.880.595.827)	(6.667.771.075)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.6	11.971.450.027	-
- Nguyên giá	228		11.971.450.027	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		184.294.383.000	184.294.383.000
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.7	184.294.383.000	184.294.383.000
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.250.375	7.545.375
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		2.250.375	7.545.375
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		408.954.158.407	440.373.183.557



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		181.341.582.092	209.097.511.085
I. Nợ ngắn hạn	310		167.734.068.881	130.793.997.874
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8a	152.314.281.617	84.087.427.385
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.9	10.359.000.200	36.303.174.430
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	1.800.000	493.327.823
4. Phải trả người lao động	314		200.111.100	211.697.435
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		65.000.000	50.000.000
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.11	3.456.254.279	7.710.997.158
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.12	1.337.621.685	1.937.373.643
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		13.607.513.211	78.303.513.211
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.8b	13.607.513.211	78.303.513.211
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

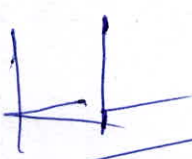
Địa chỉ: C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ Bình Dương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH


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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		227.612.576.315	231.275.672.472
I. Vốn chủ sở hữu	410		227.612.576.315	231.275.672.472
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.13	165.000.000.000	165.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		165.000.000.000	165.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.13	9.946.177.034	9.946.177.034
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.13	43.812.587.308	42.457.145.138
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.13	8.853.811.973	13.872.350.300
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		3.792.503.371	13.872.350.300
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		5.061.308.602	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		408.954.158.407	440.373.183.557


Nguyễn Phạm Văn Khoa
 Kế toán trưởng/Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 3 năm 2026


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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

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

Nguyễn Phạm Văn Khoa
Kế toán trưởng/Người lập

Huỳnh Gia Đạt
Tổng Giám đốc

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh 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 Bình Dương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		6.334.085.753	8.641.830.636
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.5	212.824.752	212.824.752
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(266.548.567)	(81.171.232)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		6.280.361.938	8.773.484.156
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		2.460.062.358	50.844.887.890
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		54.284.934.246	28.819.742.427
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(21.774.715.304)	(69.622.339.416)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(2.446.699)	(7.545.375)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.10	(1.535.488.882)	(1.994.470.574)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.12, V.13	(1.074.156.717)	(1.405.056.070)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		38.638.550.940	15.408.703.038
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(11.971.450.027)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.3, VI.3	251.754.046	81.171.232
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(11.719.695.981)	81.171.232



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	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.11, V.13	(13.368.750.000)	(16.057.100.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(13.368.750.000)	(16.057.100.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		13.550.104.959	(567.225.730)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	1.700.024.705	2.267.250.435
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	15.250.129.664	1.700.024.705

Nguyễn Phạm Văn Khoa
Kế toán trưởng/Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 3 năm 2026

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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

6. Nhân viên

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

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

4. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

5. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là công cụ, dụng cụ.

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 24 tháng.

6. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

7. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

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



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

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

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

9. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

10. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

11. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Tiền lãi

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

12. Các khoản chi phí

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

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

13. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

14. Bên liên quan

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

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

15. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính(tiếp theo)

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

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

3. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho số tiền nhận trước từ hoạt động kinh doanh bất động sản	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 dự thu	14.794.521	-	-	-
Tạm ứng	142.754.484	-	3.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	88.710.529	-	153.443.293	-
Cộng	749.400.003	-	2.653.013.817	-

4. Hàng tồn kho

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

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

5. Tài sản cố định hữu hình

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

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 DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ Bình Dương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính(tiếp theo)

6. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

8. Phải trả người bán

8a. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>143.518.742.228</i>	<i>81.118.976.839</i>
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP (tên cũ là: Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP)	132.079.373.226	69.314.371.517
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	11.437.719.000	11.437.719.000
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	1.650.002	366.886.322
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<i>8.795.539.389</i>	<i>2.968.450.546</i>
Cộng	152.314.281.617	84.087.427.385

8b. Phải trả người bán dài hạn

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

8c. Phải trả người bán quá hạn

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

9. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

10. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

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



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Thuế giá trị gia tăng

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

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**11. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả bên liên quan</i>	<i>1.216.890.312</i>	<i>5.298.154.125</i>
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP – cổ tức phải trả	-	5.049.000.000
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP – lãi chậm trả cổ tức	-	249.154.125
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP – lãi chậm thanh toán	1.216.890.312	-
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>2.239.363.967</i>	<i>2.412.843.033</i>
Kinh phí công đoàn	41.776.308	42.121.794
Các khoản nhận ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	334.500.000	438.500.000
Cổ tức phải trả	768.174.425	837.924.425
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.094.913.234	1.094.296.814
Cộng	<u>3.456.254.279</u>	<u>7.710.997.158</u>

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

12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính(tiếp theo)

13b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

13c. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

13d. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

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

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

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



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính(tiếp theo)

2. Giá vốn hàng bán

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

3. Doanh thu hoạt động tài chính

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

4. Chi phí tài chính

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

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

6. Chi phí khác

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

7. Lãi trên cổ phiếu

7a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

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

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 năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính này.



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

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

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Minh Đồng – Chủ tịch HĐQT	695.983.217	722.309.380
Ông Huỳnh Gia Đạt – Tổng Giám đốc	627.300.000	672.956.000
Ông Quảng Văn Viết Cường – Phó Chủ tịch HĐQT	18.224.000	39.287.000
Bà Phạm Viết Yên – Thành viên HĐQT	15.946.000	34.376.000
Ông Huỳnh Vĩnh Thành – Thành viên HĐQT	15.946.000	34.376.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Trà – Thành viên HĐQT	15.946.000	34.376.000
Ông Nguyễn Hải Hoàng – Trưởng Ban kiểm soát	15.946.000	34.376.000
Bà Huỳnh Thị Quế Anh – Thành viên Ban kiểm soát	10.251.000	22.099.000
Bà Lê Thị Thùy Dương – Thành viên Ban kiểm soát	10.251.000	22.099.000
Ông Nguyễn Phạm Văn Khoa – Kế toán trưởng	466.140.000	502.665.000
Cộng	1.891.933.217	2.118.919.380



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, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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 (tên cũ là: Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP)	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	Công ty cùng Tập đoàn
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH MTV Hỗ trợ khởi nghiệp Becamex IDC – Block 71	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Setia – Becamex	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam – Singapore	Công ty liên kết với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn	Công ty liên kết với Công ty mẹ
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 Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết với Công ty mẹ

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

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

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



CÔNG 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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.8 và V.11.

2. Thông tin về bộ phận


Công ty hoạt động trong lĩnh vực chính là đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản. Hoạt động kinh doanh của Công ty được thực hiện chủ yếu tại phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh.

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

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 3 năm 2026


Nguyễn Phạm Văn Khoa
Kế toán trưởng/Người lập


Huỳnh Gia Đạt
Tổng Giám đốc

