



**CÔNG TY CỔ PHẦN  
PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

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

*Tp. Hồ Chí Minh, Ngày 19 tháng 03 năm 2026*

**CÔNG BỐ THÔNG TIN**

**Kính gửi:**

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật  
Mã CK: IJC  
Địa chỉ: Số 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Hòa, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương  
Điện thoại: 0274 3848789 E-mail: info@becamexijc.com
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông Trịnh Thanh Hùng – Tổng Giám đốc
- Loại thông tin công bố:  Định kỳ  Bất thường  Theo yêu cầu
- Nội dung công bố thông tin:  
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật công bố thông tin Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán bởi công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn A&C
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 19/03/2026 tại đường dẫn : [www.becamexijc.com/Quanhecodong](http://www.becamexijc.com/Quanhecodong)

Chúng tôi 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 đã công bố.

**Nơi nhận:**

- Như trên ;
- Lưu VP.HĐQT

**Người thực hiện công bố thông tin  
TỔNG GIÁM ĐỐC**



**TRỊNH THANH HÙNG**

**Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025.



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

**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT**



## **MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>1. Mục lục</b>	<b>1</b>
<b>2. Báo cáo của Hội đồng quản trị</b>	<b>2 - 4</b>
<b>3. Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	<b>5 - 6</b>
<b>4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>	<b>7 - 10</b>
<b>5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>	<b>11</b>
<b>6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>	<b>12 - 13</b>
<b>7. Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>	<b>14 - 53</b>
<b>8. Phụ lục</b>	<b>54 - 58</b>

\*\*\*\*\*



## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

### **Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật là doanh nghiệp được chuyển đổi từ Dự án Quốc lộ 13 trực thuộc Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (nay là Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP) theo Quyết định số 1131/QĐ-UBND ngày 01 tháng 3 năm 2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700805566, đăng ký lần đầu ngày 02 tháng 7 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 25 tháng 11 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp.

Ngày 19 tháng 4 năm 2010, cổ phiếu của Công ty chính thức được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh theo Quyết định số 64/2010/QĐ-SGDHCM ngày 05 tháng 4 năm 2010 của Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là IJC.

### **Trụ sở hoạt động**

- Địa chỉ : 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại : (84-274) 3848 789
- Fax : (84-274) 3848 678

### **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 và cho thuê nhà ở, căn hộ, nhà xưởng và văn phòng. Dịch vụ nhà ở công nhân. Mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản. (thực hiện theo Quy hoạch của Tỉnh);
- Dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch, tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản;
- Tư vấn các công trình dân dụng, công cộng, công nghiệp, giao thông, công trình kỹ thuật hạ tầng. Tư vấn và lập quy hoạch chi tiết, tổng dự toán, lập, thẩm định dự án đầu tư các khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông; Giám sát xây dựng các công trình giao thông; Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng & công nghiệp; Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình cầu đường; Thiết kế, thẩm tra kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; Thiết kế, thẩm tra xây dựng công trình giao thông (cầu, đường bộ); Thiết kế, thẩm tra xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; Tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật; Tổ chức mời thầu, đấu thầu, lựa chọn thầu trong hoạt động xây dựng và mua sắm thiết bị máy móc;
- Sản xuất vật liệu xây dựng;
- Khai thác khoáng sản; Chế biến khoáng sản;
- Mua bán vật liệu xây dựng;
- Mua bán các loại cấu kiện bê tông đúc sẵn. Mua bán vật tư, nguyên liệu và hàng hoá phục vụ cho sản xuất tiêu dùng;
- Sản xuất vật tư, nguyên liệu và hàng hoá phục vụ cho sản xuất tiêu dùng;
- Thi công điện dân dụng và công nghiệp;
- Kinh doanh thiết bị xây dựng và máy cơ giới;
- Đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp khác trong và ngoài nước;
- Kiểm định chất lượng công trình xây dựng; thí nghiệm vật liệu xây dựng;
- Dịch vụ chăm sóc cây xanh, vườn hoa, cây cảnh;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí;
- Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa;



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

- Duy tu, sửa chữa, khai thác thu phí giao thông. Thực hiện kinh doanh các dự án đầu tư xây dựng theo phương thức BOT, BT;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình điện;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

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

Các thành viên Hội đồng quản trị Ban kiểm soát, Ban kiểm toán nội bộ và Ban Tổng Giám đốc 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
Ông Đỗ Quang Ngôn	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2022
Ông Quảng Văn Viết Cương	Phó Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2022
Ông Trần Thiện Thế	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2022
Bà Võ Thị Huyền Trang	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2022
Bà Lê Thị Xuân Diệu	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2023

### Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Nguyễn Hải Hoàng	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2022
Bà Lê Thị Thùy Dương	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2022
Bà Mai Thị Huỳnh Mai	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2024

### Ban kiểm toán nội bộ

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Bà Trần Nguyên Thảo	Trưởng ban Kiểm toán nội bộ	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2021
Bà Phan Hồng Phương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2022
Bà Bùi Phương Hồng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2022
Ông Lê Hữu Thanh Tuấn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 10 năm 2025

### Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Trịnh Thanh Hùng	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2022
Bà Võ Thị Huyền Trang	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 7 năm 2022
Ông Trần Ngọc Hiền	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2021
Ông Vũ Phi Hùng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 9 năm 2024
Bà Bùi Thị Thùy	Kế toán trưởng kiêm Giám đốc Phòng quản lý tài chính	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2021 Bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2022



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT**  
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

**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 Trịnh Thanh Hùng – Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 15 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc 31 tháng 12 năm 2025 của Tập đoàn.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban 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 Tập đoàn 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 hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Tập đoàn 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.

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

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Thay mặt Hội đồng quản trị,



**Đỗ Quang Ngón**  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ngày 18 tháng 3 năm 2026



Số: 1.0360/26/TC-AC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 18 tháng 3 năm 2026, từ trang 07 đến trang 58, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. 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 Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

### Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Nguyễn Minh Trí

Thành viên Ban Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0089-2023-008-1

Người được ủy quyền

Lương Anh Vũ

Kiểm toán viên

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1832-2023-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 3 năm 2026



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>6.016.656.347.470</b>	<b>4.497.720.660.501</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>923.215.618.792</b>	<b>79.913.898.794</b>
1. Tiền	111		58.371.751.504	65.913.898.794
2. Các khoản tương đương tiền	112		864.843.867.288	14.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>763.539.438.000</b>	<b>16.300.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	763.539.438.000	16.300.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>638.124.220.861</b>	<b>636.188.773.465</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	544.966.939.244	595.338.741.949
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	57.089.072.612	6.065.421.040
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.5a	41.285.981.284	39.371.072.979
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(5.217.772.279)	(4.586.462.503)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>3.686.467.591.721</b>	<b>3.682.760.613.520</b>
1. Hàng tồn kho	141		3.686.467.591.721	3.682.760.613.520
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>5.309.478.096</b>	<b>82.557.374.722</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	5.226.276.200	5.400.815.597
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	77.156.559.125
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17	83.201.896	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN Hạ TẦNG KỸ THUẬT**

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>4.316.152.481.808</b>	<b>3.344.949.012.176</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.416.768.313.683</b>	<b>774.179.111.768</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	942.000.964.425	299.565.749.807
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	V.5b	474.767.349.258	474.613.361.961
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>510.115.869.313</b>	<b>547.621.737.801</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	496.774.410.474	531.904.880.087
- Nguyên giá	222		1.177.744.950.192	1.161.409.656.965
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(680.970.539.718)	(629.504.776.878)
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.10	13.341.458.839	15.716.857.714
- Nguyên giá	228		29.218.976.162	29.277.951.720
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(15.877.517.323)	(13.561.094.006)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>493.572.390.602</b>	<b>514.518.114.492</b>
- Nguyên giá	231		529.092.086.474	540.299.639.700
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(35.519.695.872)	(25.781.525.208)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>366.545.323.993</b>	<b>642.559.160.164</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.12	366.375.483.993	642.375.160.164
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	169.840.000	184.000.000
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>1.510.814.865.323</b>	<b>834.646.279.268</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	1.483.814.865.323	807.646.279.268
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	27.000.000.000	27.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>18.335.718.894</b>	<b>31.424.608.683</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	18.335.718.894	31.424.608.683
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.14	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>10.332.808.829.278</b>	<b>7.842.669.672.677</b>

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất



5 - C.T.P.  
 NHH  
 TƯ VẤN  
 HỒ CHÍ MINH



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>8.064.309.392.042</b>	<b>5.180.913.698.528</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>8.064.309.392.042</b>	<b>5.180.913.698.528</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.24	6.295.806.400.000	3.777.483.840.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		6.295.806.400.000	3.777.483.840.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.24	211.326.226.000	211.326.226.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.24	10.801.285.907	10.801.285.907
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.24	766.316.976.424	712.480.326.882
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.24	780.058.503.711	468.822.019.739
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		199.593.254.383	468.822.019.739
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		580.465.249.328	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>10.332.808.829.278</b>	<b>7.842.669.672.677</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 3 năm 2026

  
**Lương Thị Ngọc Trinh**  
 Người lập

  
**Bùi Thị Thùy**  
 Kế toán trưởng

  
**Trịnh Thanh Hùng**  
 Tổng Giám đốc



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

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	1.696.093.090.056	1.026.332.766.569
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	89.517.332.825	6.073.906.698
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.606.575.757.231	1.020.258.859.871
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	791.496.536.311	561.893.443.009
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		815.079.220.920	458.365.416.862
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	15.290.561.147	4.232.101.866
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	68.683.425.475	54.754.111.349
Trong đó: chi phí lãi vay	23		46.065.360.562	45.352.507.564
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.2b	84.884.566.039	121.669.299.256
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	125.002.443.716	32.713.104.498
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	83.147.934.239	76.257.259.022
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		638.420.544.676	420.542.343.115
12. Thu nhập khác	31	VI.8	92.238.583.155	24.327.581.195
13. Chi phí khác	32	VI.9	22.864.705.916	29.978.778.504
14. Lợi nhuận khác	40		69.373.877.239	(5.651.197.309)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		707.794.421.915	414.891.145.806
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.17	110.440.042.518	60.753.252.321
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>597.354.379.397</u>	<u>354.137.893.485</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		597.354.379.397	354.137.893.485
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	<u>1.318</u>	<u>931</u>
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	<u>1.318</u>	<u>931</u>


Lương Thị Ngọc Trinh  
Người lập

Bùi Thị Thùy  
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 3 năm 2026

Trịnh Thanh Hùng  
Tổng Giám đốc

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(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
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		707.794.421.915	414.891.145.806
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9; V.10; V.11	65.182.244.464	66.252.231.373
- Các khoản dự phòng	03	V.6	691.384.496	849.201.797
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.4	(43.352.488)	(45.539.444)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	V.2b; VI.4; VI.8	(171.566.527.315)	(131.504.565.872)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	46.065.360.562	45.352.507.564
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		648.123.531.634	395.794.981.224
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(535.740.916.458)	113.063.505.679
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		288.420.230.670	(1.196.715.936.595)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(483.120.085.942)	133.016.616.966
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		13.263.429.186	7.780.315.022
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	V.19; VI.5	(44.438.135.680)	(51.560.933.394)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.17	(94.311.923.270)	(173.871.765.201)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.22	(24.457.656.174)	(24.414.698.920)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(232.261.526.034)</b>	<b>(796.907.915.219)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.9; V.10; V.13; VII	(22.575.449.885)	(56.915.555.433)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.9; VI.8	36.363.636	25.864.114.545
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	V.2a	(785.539.438.000)	(10.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	V.2a	38.300.000.000	9.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.2b	(572.981.750.000)	(484.165.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.5; VI.4	8.275.459.840	3.884.430.685
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(1.334.484.814.409)</b>	<b>(512.832.010.203)</b>

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số tiền (đồng)	
			Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	V.24	2.518.322.560.000	1.259.158.750.000
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	V.21	1.407.276.590.518	1.338.031.587.043
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.21	(1.326.311.876.665)	(1.137.256.968.113)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.20, V.24	(189.282.565.900)	(354.498.043.500)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>2.410.004.707.953</b>	<b>1.105.435.325.430</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>843.258.367.510</b>	<b>(204.304.599.992)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>79.913.898.794</b>	<b>284.172.959.342</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		43.352.488	45.539.444
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>923.215.618.792</b>	<b>79.913.898.794</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 3 năm 2026



Lương Thị Ngọc Trinh  
Người lập



Bùi Thị Thùy  
Kế toán trưởng



Trịnh Thanh Hùng  
Tổng Giám đốc

815 - C  
Y TNHH  
VÀ TƯ V  
C  
TP. HỒ C



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 Hạ tầng Kỹ thuật (sau đây gọi tắt là “Công ty” hay “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần.

##### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là dịch vụ, kinh doanh bất động sản, xây dựng.

##### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Duy tu, sửa chữa, khai thác thu phí giao thông; Xây dựng dân dụng và công nghiệp; Dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch, tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản, kinh doanh bất động sản.

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

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

##### 5. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Doanh thu và lợi nhuận năm nay của Tập đoàn tăng mạnh so với năm trước chủ yếu do thị trường kinh doanh bất động sản đang hồi phục.

##### 6. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 03 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các Công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

##### 6a. Danh sách các Công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	Becamex Hotel, 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ ăn uống, tổ chức sự kiện, các dịch vụ khách sạn, đại lý vé máy bay, tàu hỏa.	100%	100%	100%	100%
Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC (trước đây là Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex)	Becamex Tower, 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh hoạt động trung tâm thương mại, du lịch, vận tải hành khách, đại lý vé máy bay, tàu hỏa.	100%	100%	100%	100%
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương (*)	B11, Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Hoạt động tư vấn quản lý, quảng cáo, tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại.	100%	100%	100%	100%

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



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

- (\*) Ngày 18 tháng 02 năm 2022, Hội đồng quản trị Công ty mẹ đã thông qua Nghị quyết số 01/NQ-HĐQT về việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương cho Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP. Hiện Công ty mẹ và Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP đang thực hiện các thủ tục để hoàn tất việc chuyển nhượng vốn góp này.

### 6b. Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số	Số	Số	Số
			cuối năm	đầu năm	cuối năm	đầu năm
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	Quốc lộ 14, Phường Chơn Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	40,33%	31,77%	40,33%	31,77%
Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh	Tòa nhà WTC Tower, số 01, đường Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Xây dựng công trình đường bộ	36,00%	-	36,00%	-
Công ty Cổ phần Đường Cao tốc Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành	Tòa nhà WTC Tower, số 01, đường Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình đường bộ	20,00%	-	20,00%	-

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

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

### 8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn có 734 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 768 nhân viên).

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

### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn 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 MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn 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 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tin khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

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

Ban 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, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất

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

### 2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

### 3. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Tập đoàn và ngân hàng.
- Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.
- Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính chỉ có khoản ngoại tệ tiền mặt là tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Ngân hàng Tập đoàn thường xuyên có giao dịch).

### 4. 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.

### 5. Các khoản đầu tư tài chính

#### **Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Tập đoàn chỉ có các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

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

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

### ***Các khoản đầu tư vào công ty liên kết***

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

### ***Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ vốn điều lệ của Tập đoàn so với tổng vốn điều lệ thực góp tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.



## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 6. 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 Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- 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.

#### 7. 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:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- 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.
- Hàng hóa 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 nhập trước, xuất trước và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. 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.

#### 8. 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 năm tài chính. Chi phí trả trước của Tập đoàn chủ yếu là công cụ dụng cụ, chi phí duy tu, sửa chữa Quốc lộ 13 và chi phí thuê và quản lý vận hành nhà ở công nhân Bình Phước. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### **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 03 năm.

### **Chi phí duy tu, sửa chữa Quốc lộ 13**

Các khoản duy tu, sửa chữa Quốc lộ 13 được phân bổ vào chi phí theo thời gian sử dụng hữu ích ước tính.

### **Chi phí thuê và quản lý vận hành nhà ở công nhân Bình Phước**

Các chi phí thuê và quản lý vận hành nhà ở công nhân Bình Phước được phân bổ theo thời gian thuê.

## **9. Tài sản thuê hoạt động**

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

## **10. 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 Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chi được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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 - 50
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 10

## **11. 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 Tập đoàn 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 năm 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 năm.



## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

### ***Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 50 năm.

### ***Chi phí nghiên cứu và triển khai***

Chi phí cho hoạt động nghiên cứu thực hiện với mục đích thu thập tri thức về khoa học hoặc kỹ thuật mới được hạch toán vào ngay chi phí khi phát sinh.

Chi phí cho các hoạt động triển khai liên quan đến việc ứng dụng những kết quả nghiên cứu vào một kế hoạch, vào thiết kế để sản xuất sản phẩm mới hoặc cải tiến một cách cơ bản sản phẩm trước khi bắt đầu sản xuất hoặc sử dụng mang tính thương mại được vốn hóa nếu đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tính khả thi về mặt kỹ thuật đảm bảo cho việc hoàn thành và đưa tài sản vô hình vào sử dụng theo dự tính hoặc để bán.
- Tập đoàn dự định hoàn thành tài sản vô hình để sử dụng hoặc để bán.
- Tập đoàn có khả năng sử dụng hoặc bán tài sản vô hình đó.
- Tài sản vô hình đó phải tạo được lợi ích kinh tế trong tương lai.
- Tập đoàn có đầy đủ các nguồn lực về kỹ thuật, tài chính và các nguồn lực khác để hoàn tất các giai đoạn triển khai, bán hoặc sử dụng tài sản vô hình đó.
- Có khả năng xác định một cách chắc chắn toàn bộ chi phí trong giai đoạn triển khai để tạo ra tài sản vô hình đó.

Chi phí triển khai được vốn hóa bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công trực tiếp, các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc tạo ra tài sản và một phần chi phí chung được phân bổ theo tiêu thức hợp lý và nhất quán. Chi phí triển khai khác được hạch toán vào chi phí khi phát sinh.

Chi phí triển khai vốn hóa được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm.

### ***Chương trình phần mềm máy tính***

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 05 - 20 năm.

## **12. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Tập đoàn hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư là 50 năm.

### 13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

### 14. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm: giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các cộng cụ vốn do Tập đoàn phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng được ghi nhận.

### 15. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

#### *Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát*

Tập đoàn ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh do một bên kiểm soát chia lợi nhuận sau thuế và đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Giá trị tài sản mà Tập đoàn hiện sở hữu.
- Các khoản nợ phải trả mà Tập đoàn phải gánh chịu.
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.
- Các khoản chi phí phải gánh chịu.



04498  
CÔNG TY  
TOÀN V  
A&  
A - T

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

#### 16. 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 Tập đoàn.
- 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

#### 17. Trái phiếu thường

Trái phiếu thường là trái phiếu không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ chiết khấu trái phiếu cộng phụ trội trái phiếu.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng hoặc phương pháp lãi suất thực tế và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa.

#### 18. Vốn chủ sở hữu

##### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

##### *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.

#### 19. 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 biểu quyết thông qua.

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 biểu quyết thông qua.



## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

### 20. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

#### *Doanh thu bán hàng hoá*

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.
- Tập đoàn đã không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hóa 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 hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Tập đoàn đã đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### *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.
- Tập đoàn đã đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

#### *Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản mà Tập đoàn đã 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, Tập đoàn đã đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tập đoàn đã 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.
- Tập đoàn đã 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 Tập đoàn đã thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

#### *Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động*

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

### *Tiền lãi*

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

### *Cổ tức và lợi nhuận được chia*

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức, lợi nhuận từ việc góp vốn.

## 21. Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Tập đoàn đã tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

## 22. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu chỉ có hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm nay mới phát sinh hàng bán bị trả lại thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu khoản hàng bán bị trả lại phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của năm nay.
- Nếu khoản hàng bán bị trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của năm sau.



## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

#### 23. Chi phí đi vay

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

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

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

#### 24. 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.

#### 25. 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 hoãn 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 HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (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 chi 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:

- Tập đoàn 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
  - Tập đoàn 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.

### 26. 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.

### 27. 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 hợp nhất của Tập đoàn.

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.746.214.772	2.020.401.804
Tiền gửi ngân hàng	56.546.397.368	63.806.425.753
Tiền đang chuyển	79.139.364	87.071.237
Các khoản tương đương tiền (*)	864.843.867.288	14.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>923.215.618.792</b>	<b>79.913.898.794</b>



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

(\*) Trong đó, khoản tiền gửi 612.826.744.000 VND được trích từ tài khoản phát hành tăng vốn điều lệ (xem thuyết minh V.24) tạm thời chưa sử dụng theo mục đích sử dụng vốn theo phương án phát hành.

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn như sau:

#### 2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 03 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng.

Trong đó, khoản tiền gửi 554.789.438.000 VND được trích từ tài khoản phát hành tăng vốn điều lệ (xem thuyết minh V.24) tạm thời chưa sử dụng theo mục đích sử dụng vốn theo phương án phát hành.

#### 2b. Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước <sup>(i)</sup>	1.201.146.750.000	226.668.115.323	1.427.814.865.323	684.165.000.000	123.481.279.268	807.646.279.268
Công ty Cổ phần Đường Vĩnh đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh <sup>(ii)</sup>	36.000.000.000	-	36.000.000.000	-	-	-
Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành <sup>(iii)</sup>	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.257.146.750.000</b>	<b>226.668.115.323</b>	<b>1.483.814.865.323</b>	<b>684.165.000.000</b>	<b>123.481.279.268</b>	<b>807.646.279.268</b>

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3800405138, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 23 tháng 7 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Phước 1.201.146.750.000 VND, tương đương 40,33% vốn điều lệ. Trong năm, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước 516.981.750.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn đã đầu tư 1.201.146.750.000 VND, tương đương 40,33% vốn điều lệ (số đầu năm là 684.165.000.000 VND, tương đương 31,77% vốn điều lệ).

(ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3703341136, đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 31 tháng 8 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Đường Vĩnh đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh 36.000.000.000 VND, tương đương 36% vốn điều lệ.

(iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3703287760, đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 31 tháng 7 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành 20.000.000.000 VND, tương đương 20% vốn điều lệ.

#### Tình hình hoạt động của công ty liên kết

Các công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

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



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

*Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên doanh, liên kết:*

Thông tin về giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên doanh, liên kết được trình bày ở phụ lục 01 đính kèm.

*Giao dịch với công ty liên kết*

Các giao dịch trọng yếu giữa Tập đoàn với các công ty liên doanh, liên kết như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật</b>		
<b>Becamex - Bình Phước</b>		
Chi phí thuê và quản lý vận hành nhà ở công nhân	5.631.272.724	5.631.272.724
Cung cấp dịch vụ	8.545.000	788.970.922
Góp vốn	516.981.750.000	484.165.000.000
Cổ tức được chia	34.283.250.000	7.500.000.150
<b>Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh</b>		
Góp vốn	36.000.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Đường Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành</b>		
Góp vốn	20.000.000.000	-

## 2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam <sup>(i)</sup>	17.000.000.000	-	17.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex <sup>(ii)</sup>	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>27.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>27.000.000.000</b>	<b>-</b>

(i) Ngày 25 tháng 02 năm 2022, Hội đồng quản trị Công ty mẹ đã thông qua Nghị quyết số 02/NQ-HĐQT về việc mua 1.700.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam với tổng giá mua là 17.000.000.000 VND.

(ii) Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex 10.000.000.000 VND, nắm giữ 1.000.000 cổ phiếu, tương đương 10% vốn điều lệ.

*Giá trị hợp lý*

Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.



## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

*Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	-	3.400.000.000
Hoàn nhập dự phòng	-	(3.400.000.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 3. Phải thu của khách hàng

#### 3a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b><i>Phải thu các bên liên quan</i></b>	<b>21.123.569.849</b>	<b>58.422.551.833</b>
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	12.500.037.064	46.150.890.558
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	8.493.397.500	8.493.397.500
Công ty TNHH Becamex Tokyu	98.886.694	86.586.831
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	29.558.931	267.029.061
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	1.689.660	1.689.660
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	-	2.336.829.107
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	-	828.820.200
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	-	250.871.516
Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam Singapore	-	6.437.400
<b><i>Phải thu các khách hàng khác</i></b>	<b>523.843.369.395</b>	<b>536.916.190.116</b>
<b>Cộng</b>	<b>544.966.939.244</b>	<b>595.338.741.949</b>

#### 3b. Phải thu dài hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b><i>Phải thu các bên liên quan</i></b>	<b>12.966.583.500</b>	<b>12.966.583.500</b>
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	11.437.719.000	11.437.719.000
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	999.652.500	999.652.500
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	529.212.000	529.212.000
<b><i>Phải thu các khách hàng khác</i></b>	<b>929.034.380.925</b>	<b>286.599.166.307</b>
Bà Nguyễn Hoàng Anh	196.013.020.000	-
Ông Huỳnh Văn Liêu	163.941.108.800	-
Các khách hàng khác	569.080.252.125	286.599.166.307
<b>Cộng</b>	<b>942.000.964.425</b>	<b>299.565.749.807</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	<b>15.517.155.221</b>	<b>106.000.000</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	15.411.155.221	-
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	106.000.000	106.000.000
<b>Trả trước cho các người bán khác</b>	<b>41.571.917.391</b>	<b>5.959.421.040</b>
Tổng Công ty Cổ phần Công trình Viettel	19.313.770.793	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Bách Cường	5.618.489.773	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sản xuất Sắc Mầu	-	1.494.288.170
Công ty Cổ phần Công nghệ Tiên Phong	-	891.340.380
Công ty TNHH Tư vấn Kiến trúc Quy hoạch A.A.P	-	739.886.020
Các nhà cung cấp khác	16.639.656.825	2.833.906.470
<b>Cộng</b>	<b>57.089.072.612</b>	<b>6.065.421.040</b>

**5. Phải thu khác****5a. Phải thu ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
<b>Phải thu bên liên quan</b>	<b>27.732.246.054</b>	-	<b>29.284.538.871</b>	-
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP - Phải thu lợi nhuận được chia từ Dự án Becamex City Center	27.652.555.042	-	27.703.478.871	-
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP - Phải thu phí quản lý	79.691.012	-	1.581.060.000	-
<b>Phải thu các các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>13.553.735.230</b>	-	<b>10.086.534.108</b>	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.112.952.849	-	119.040.732	-
Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu	6.677.279.382	-	294.172.050	-
Tạm ứng cho nhân viên	510.302.056	-	818.226.927	-
Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	477.284.911	-	440.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	4.775.916.032	-	8.415.094.399	-
<b>Cộng</b>	<b>41.285.981.284</b>	-	<b>39.371.072.979</b>	-

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****5b. Phải thu dài hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>474.384.349.258</b>	<b>-</b>	<b>474.328.361.961</b>	<b>-</b>
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP – Tiền đầu tư góp vốn xây dựng Dự án Becamex City Center (*)	473.658.049.258	-	473.602.061.961	-
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP - Ký quỹ quản lý, thi công dự án	210.100.000	-	210.100.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước - Đặt cọc tiền thuê nhà	516.200.000	-	516.200.000	-
<b>Phải thu các tổ chức khác</b>	<b>383.000.000</b>	<b>-</b>	<b>285.000.000</b>	<b>-</b>
Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn	383.000.000	-	285.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>474.767.349.258</b>	<b>-</b>	<b>474.613.361.961</b>	<b>-</b>

(\*) Đây là dự án hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP để xây dựng Dự án Becamex City Center với tổng diện tích trên 61.000m<sup>2</sup>, tổng vốn đầu tư lên đến 2.500 tỷ VND. Dự án này là một khu phức hợp bao gồm các công trình dịch vụ như văn phòng làm việc, căn hộ cao cấp, trung tâm thương mại, khách sạn 5 sao, khu vui chơi nghỉ dưỡng, bãi đỗ xe, công viên,... và nhiều tiện ích khác. Một số công trình của dự án đã hoàn thành và đưa vào khai thác, một số công trình khác vẫn đang trong quá trình xây dựng để hoàn thiện.

**6. Nợ quá hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Thời gian quá hạn	Giá gốc
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân</b>		<b>1.933.036.217</b>		<b>4.428.816.147</b>
		<b>7.150.808.496</b>		<b>9.015.278.650</b>
Từ 06 tháng đến 01 năm	56.338.400	39.436.880	Từ 06 tháng đến 01 năm	905.695.864
Từ 01 đến 02 năm	600.000.000	300.000.000	Từ 01 đến 02 năm	8.007.158.386
Từ 02 đến 03 năm	5.311.997.792	1.593.599.337	Từ 02 đến 03 năm	102.424.400
Trên 03 năm	1.182.472.304	-		-
<b>Phải thu tiền bán bất động sản</b>		<b>419.907.694.924</b>		<b>462.250.057.035</b>
		<b>419.907.694.924</b>		<b>462.250.057.035</b>
Dưới 06 tháng	33.075.340.538	33.075.340.538	Dưới 06 tháng	29.667.060.207
Từ 06 tháng đến 01 năm	10.545.703.273	10.545.703.273	Từ 06 tháng đến 01 năm	22.069.395.000
Từ 01 đến 02 năm	18.012.547.000	18.012.547.000	Từ 01 đến 02 năm	53.268.820.173

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Thời gian quá hạn	Số cuối năm		Số đầu năm		Giá trị có thể thu hồi
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
Từ 02 đến 03 năm	53.901.222.173	53.901.222.173	Từ 02 đến 03 năm	75.306.322.150	75.306.322.150
Trên 03 năm	304.372.881.940	304.372.881.940	Trên 03 năm	281.938.459.505	281.938.459.505
<b>Cộng</b>	<b>427.058.503.420</b>	<b>421.840.731.141</b>		<b>471.265.335.685</b>	<b>466.678.873.182</b>

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	4.586.462.503	337.260.706
Trích lập dự phòng	691.384.496	4.249.201.797
Xử lý xóa sổ	(60.074.720)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>5.217.772.279</b>	<b>4.586.462.503</b>

**7. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	3.189.973.672	-	3.131.660.735	-
Công cụ, dụng cụ	2.821.783.710	-	1.807.036.335	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	3.670.229.490.180	-	3.665.323.498.011	-
Hàng hóa bất động sản	8.728.309.398	-	11.057.252.817	-
Hàng hóa	1.498.034.761	-	1.441.165.622	-
<b>Cộng</b>	<b>3.686.467.591.721</b>	<b>-</b>	<b>3.682.760.613.520</b>	<b>-</b>

(\*) Chủ yếu là chi phí dở dang của các công trình xây dựng nhà phố, khu thương mại, nhà biệt thự, nhà chung cư..., trong đó chi phí dở dang của Dự án Khu biệt thự Sunflower mở rộng, Khu phố thương mại Prince Town mở rộng và các dự án khác với tổng giá trị sổ sách tại ngày kết thúc năm tài chính là 1.059.985.770.223 VND (số đầu năm là 1.542.669.550.667 VND). Các dự án này đang trong quá trình xây dựng, phần lớn đang phản ánh chi phí chuyển quyền sử dụng đất. Ngoài ra, còn phát sinh một số chi phí khác như khảo sát địa chất địa hình, xây dựng nhà thô công trình, thi công hệ thống đường giao thông, thoát nước, chi phí sử dụng vốn, lãi vay vốn hóa...

Một số chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang có giá trị ghi sổ là 719.667.824.943 VND đã được dùng thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương (xem thuyết minh số V.21).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang trong năm là 66.403.313.297 VND (năm trước là 15.305.757.788 VND).

**8. Chi phí trả trước****8a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	1.942.905.615	2.295.861.121
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	3.283.370.585	3.104.954.476
<b>Cộng</b>	<b>5.226.276.200</b>	<b>5.400.815.597</b>

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



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

### 8b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	2.356.823.743	4.165.824.297
Chi phí duy tu, sửa chữa Quốc lộ 13	15.446.850.576	24.173.198.680
Chi phí thuê và quản lý vận hành Nhà ở Công nhân Bình Phước	-	2.815.636.367
Chi phí trả trước dài hạn khác	532.044.575	269.949.339
<b>Cộng</b>	<b>18.335.718.894</b>	<b>31.424.608.683</b>

### 9. 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	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	1.018.230.732.052	18.656.433.622	14.841.364.178	109.636.127.113	45.000.000	1.161.409.656.965
Mua trong năm	2.530.291.595	3.909.303.931	2.891.397.312	9.672.173.948	-	19.003.166.786
Chuyển sang hàng tồn kho	(1.818.181.818)	-	-	-	-	(1.818.181.818)
Thanh lý, nhượng bán	(396.191.741)	(453.500.000)	-	-	-	(849.691.741)
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.018.546.650.088</b>	<b>22.112.237.553</b>	<b>17.732.761.490</b>	<b>119.308.301.061</b>	<b>45.000.000</b>	<b>1.177.744.950.192</b>
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	24.420.342.127	4.084.441.383	5.121.486.592	31.703.882.491	-	65.330.152.593
<b>Giá trị hao mòn</b>						
Số đầu năm	561.365.923.051	8.064.612.853	8.770.524.835	51.280.278.639	23.437.500	629.504.776.878
Khấu hao trong năm	41.146.059.203	1.986.582.426	1.201.679.106	8.097.156.572	11.250.000	52.442.727.307
Chuyển sang hàng tồn kho	(127.272.726)	-	-	-	-	(127.272.726)
Thanh lý, nhượng bán	(396.191.741)	(453.500.000)	-	-	-	(849.691.741)
<b>Số cuối năm</b>	<b>601.988.517.787</b>	<b>9.597.695.279</b>	<b>9.972.203.941</b>	<b>59.377.435.211</b>	<b>34.687.500</b>	<b>680.970.539.718</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	456.864.809.001	10.591.820.769	6.070.839.343	58.355.848.474	21.562.500	531.904.880.087
<b>Số cuối năm</b>	<b>416.558.132.301</b>	<b>12.514.542.274</b>	<b>7.760.557.549</b>	<b>59.930.865.850</b>	<b>10.312.500</b>	<b>496.774.410.474</b>
<i>Trong đó:</i>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	37.400.000	-	225.585.454	-	262.985.454

### 10. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Chi phí nghiên cứu và triển khai	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	3.913.993.558	24.951.458.162	412.500.000	29.277.951.720
Mua trong năm	-	1.059.118.000	-	1.059.118.000
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	2.795.900.000	-	2.795.900.000
Chuyển sang hàng tồn kho	(3.913.993.558)	-	-	(3.913.993.558)
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>28.806.476.162</b>	<b>412.500.000</b>	<b>29.218.976.162</b>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	4.736.562.331	412.500.000	5.149.062.331

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Chi phí nghiên cứu và triển khai	Cộng
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	215.269.659	12.933.324.347	412.500.000	13.561.094.006
Khấu hao trong năm	58.709.907	2.531.692.976	-	2.590.402.883
Chuyển sang hàng tồn kho	(273.979.566)	-	-	(273.979.566)
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>15.465.017.323</b>	<b>412.500.000</b>	<b>15.877.517.323</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	3.698.723.899	12.018.133.815	-	15.716.857.714
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>13.341.458.839</b>	<b>-</b>	<b>13.341.458.839</b>
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời không sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

**11. Bất động sản đầu tư****Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	540.299.639.700	25.781.525.208	514.518.114.492
Khấu hao trong năm		10.149.114.274	
Chuyển sang hàng tồn kho	(11.207.553.226)	(410.943.610)	
<b>Số cuối năm</b>	<b>529.092.086.474</b>	<b>35.519.695.872</b>	<b>493.572.390.602</b>

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Diện tích thương mại dự án Chung cư Aroma	31.967.268.997	2.088.935.248	29.878.333.749
Các căn nhà ở công nhân Khu dân cư Hòa Lợi	464.451.677.823	30.348.388.969	434.103.288.854
Các căn biệt thự Sunflower	32.673.139.654	3.082.371.655	29.590.767.999
<b>Cộng</b>	<b>529.092.086.474</b>	<b>35.519.695.872</b>	<b>493.572.390.602</b>

Một số bất động sản đầu tư có giá trị quyền sử dụng đất ghi sổ là 210.322.676.204 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương (xem thuyết minh số V.21).

Theo quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần được trình bày. Tuy nhiên, Tập đoàn hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

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

Chi phí đã triển khai liên quan đến dự án Khu dân cư áp 5C Lai Uyên.

**13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí mua sắm phần mềm kế toán và lập trình website dở dang.



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại****Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế của Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex.

	Số lỗ phát sinh	Chuyển lỗ trong các năm trước	Số lỗ đã chuyển cơ quan thuế quyết toán	Chuyển lỗ trong năm nay	Số lỗ hết thời hạn chuyển lỗ	Số lỗ còn được chuyển
Năm 2020	21.202.068.301	(11.987.948.043)	(344.300.572)	(8.535.976.095)	(333.843.591)	-
Năm 2021	9.437.121.549	-	(12.993.047)	-	-	9.424.128.502
Năm 2023	921.625	-	(921.625)	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>30.640.111.475</b>	<b>(11.987.948.043)</b>	<b>(358.215.244)</b>	<b>(8.535.976.095)</b>	<b>(333.843.591)</b>	<b>9.424.128.502</b>

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

**15. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>31.167.001.123</b>	<b>671.297.865.859</b>
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	4.975.342.825	667.726.443.671
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	21.987.334.216	-
Công ty TNHH Dịch vụ và Xây dựng Tấn Hào Phát	1.205.935.270	158.887.952
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	2.603.298.867	2.742.783.845
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	247.000.000	541.635.391
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	19.974.945	-
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	128.115.000	128.115.000
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>50.141.361.939</b>	<b>25.381.987.521</b>
Công ty Cổ phần Sàn giao dịch Bất động sản An Home Bình Dương	22.567.289.256	-
Các nhà cung cấp khác	27.574.072.683	25.381.987.521
<b>Cộng</b>	<b>81.308.363.062</b>	<b>696.679.853.380</b>

Tập đoàn không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Trả trước của bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>6.229.566</b>
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	-	6.229.566
<b>Trả trước của các khách hàng khác</b>	<b>9.503.959.591</b>	<b>10.802.746.834</b>
Ông Đàm Văn Khánh	1.187.577.000	1.187.577.000
Các khách hàng khác	8.316.382.591	9.615.169.834
<b>Cộng</b>	<b>9.503.959.591</b>	<b>10.808.976.400</b>

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



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 17. 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 thực nộp	Số hoàn thuế sau quyết toán	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	2.670.430.450	-	48.613.270.943	(12.842.701.806)	-	38.440.999.587	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp <sup>(*)</sup>	27.664.190.985	-	111.433.954.635	(94.311.923.270)	-	44.841.049.588	54.827.238
Thuế thu nhập cá nhân	5.408.621.110	-	7.283.801.543	(11.424.346.086)	(552.905.855)	743.545.370	28.374.658
Các loại thuế khác	786.705	-	1.147.909.031	(1.148.426.418)	-	269.318	-
<b>Cộng</b>	<b>35.744.029.250</b>	<b>-</b>	<b>168.478.936.152</b>	<b>(119.727.397.580)</b>	<b>(552.905.855)</b>	<b>84.025.863.863</b>	<b>83.201.896</b>

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

- Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	110.440.042.518
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong năm	993.912.117
<b>Cộng</b>	<b>111.433.954.635</b>

#### Thuế giá trị gia tăng

Các công ty trong Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không chịu thuế
- Thu nhượng tiền nước	5%
- Các hoạt động khác (**)	10%

(\*\*) Trong năm, Tập đoàn được áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng 08% cho một số hàng hóa, dịch vụ theo các 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 hướng dẫn 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

Các công ty trong Tập đoàn 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 của các công ty trong Tập đoàn như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	103.482.959.244	50.058.879.016
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	4.495.973.479	6.926.443.001
Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC (trước đây là Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex)	871.149.979	1.881.001.717
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	1.589.959.816	1.886.928.587
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>110.440.042.518</b>	<b>60.753.252.321</b>

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các công ty trong Tập đoàn 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 hợp nhất có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.



## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

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

Các công ty trong Tập đoàn 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. Các công ty trong Tập đoàn 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*

Các công ty trong Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

#### 18. Phải trả người lao động

Tiền lương còn phải trả cho người lao động.

#### 19. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>139.935.720.050</i>	<i>123.759.449.583</i>
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP:		
- Trích trước phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất phổ thông mại JJC2	137.512.253.149	121.335.707.473
- Trích trước phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đô thị JJC	6.457.153.249	6.457.153.249
- Lãi trả chậm cổ tức	-	6.405.327.458
Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore	131.055.099.900	108.473.226.766
- Trích trước phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất ấp 1, ấp 5 Vĩnh Tân	2.423.343.359	2.423.343.359
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam – Cước điện thoại	2.423.343.359	2.423.343.359
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>123.542</i>	<i>398.751</i>
Trích trước giá vốn đầu tư cơ sở hạ tầng Khu tái định cư Hòa Lợi	128.675.146.524	121.922.708.821
Trích trước giá vốn đầu tư cơ sở hạ tầng Khu biệt thự Sunflower 2	294.694.505	294.694.505
Trích trước giá vốn đầu tư cơ sở hạ tầng Khu đô thị IJC	13.538.764.882	5.801.228.680
Chi phí lãi vay	108.674.169.675	108.674.169.675
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.869.450.494	1.889.725.612
<b>Cộng</b>	<b>268.610.866.574</b>	<b>245.682.158.404</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 20. Phải trả khác

#### 20a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>310.502.516.769</b>	<b>311.704.903.569</b>
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP:	310.502.516.769	311.704.903.569
- Phải trả cổ tức	262.029.793.000	262.029.793.000
- Phải trả tiền thu hộ căn hộ Sunrise	41.974.356.216	43.192.787.216
- Phải trả tiền thu hộ thuê văn phòng Becamex Tower	2.646.826.798	2.646.826.798
- Phải trả tiền thu hộ căn hộ New Horizon	1.948.734.160	1.948.734.160
- Phải trả tiền thu hộ Ban Quản lý Chung cư Sunrise	1.902.806.595	1.886.762.395
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>37.683.906.845</b>	<b>38.432.967.763</b>
Kinh phí công đoàn, Bảo hiểm xã hội	923.354.190	1.205.021.183
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Thư ký	4.593.600.000	1.218.000.000
Cổ tức phải trả	838.018.245	1.246.392.145
Phải trả doanh thu cho gian hàng tại Trung tâm thương mại Becamex	136.215.907	136.215.907
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	21.917.591.121	24.504.527.814
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	9.275.127.382	10.122.810.714
<b>Cộng</b>	<b>348.186.423.614</b>	<b>350.137.871.332</b>

#### 20b. Phải trả dài hạn khác

Chủ yếu là khoản tiền nhận ký quỹ của khách hàng thuê gian hàng tại Trung tâm thương mại Becamex và thuê bất động sản đầu tư.

#### 20c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

### 21. Vay và nợ thuê tài chính

#### 21a. Vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay ngắn hạn ngân hàng	85.582.532.415	493.514.326.138
Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương <sup>(i)</sup>	20.089.716.920	121.483.960.345
Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương <sup>(ii)</sup>	-	199.999.552.523
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Bình Dương <sup>(iii)</sup>	-	45.746.388.500
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam <sup>(iv)</sup>	65.492.815.495	126.284.424.770
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	-	2.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.21b)	283.542.072	-
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.21b)	-	151.352.500.000
<b>Cộng</b>	<b>85.866.074.487</b>	<b>646.866.826.138</b>

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



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

- (i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh) theo các hợp đồng thế chấp tài sản sau đây:
- Hợp đồng thế chấp số 01/2023/1728454/HĐBĐ ngày 21 tháng 3 năm 2023;
  - Hợp đồng thế chấp số 04/2023/1728454/HĐBĐ ngày 26 tháng 9 năm 2023;
  - Hợp đồng thế chấp số 01/2025/1728454/HĐBĐ ngày 23 tháng 4 năm 2025;
  - Hợp đồng thế chấp số 02/2025/1728454/HĐBĐ ngày 28 tháng 5 năm 2025;
  - Hợp đồng thế chấp số 03/2025/1728454/HĐBĐ ngày 20 tháng 6 năm 2025.
- (ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh) theo hợp đồng thế chấp số 022TC24 ngày 24 tháng 4 năm 2024.
- (iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Bình Dương để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Phường Thới Hòa, TP. Bến Cát, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thới Hòa, TP. Hồ Chí Minh) theo hợp đồng thế chấp số REF2414300418/HĐTC/BDS/231277/2 ngày 25 tháng 6 năm 2024 và hợp đồng thế chấp số REF2414300418/HĐTC/BDS/231277/1 ngày 25 tháng 6 năm 2024.
- (iv) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp 230 quyền sử dụng đất tại địa chỉ Khu tái định cư Hòa Lợi, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp số 1116731.25.882 ngày 26 tháng 11 năm 2025.

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Số cuối năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	493.514.326.138	511.590.205.940	-	(919.521.999.663)	-	85.582.532.415
Vay ngắn hạn cá nhân	2.000.000.000	-	-	(2.000.000.000)	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	62.396.956.490	(62.113.414.418)	-	283.542.072
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	151.352.500.000	-	-	(153.000.000.000)	1.647.500.000	-
<b>Cộng</b>	<b>646.866.826.138</b>	<b>511.590.205.940</b>	<b>62.396.956.490</b>	<b>(1.136.635.414.081)</b>	<b>1.647.500.000</b>	<b>85.866.074.487</b>

### 21b. Vay dài hạn

Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Dương để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Bình Dương (nay là Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh) theo các hợp đồng tín dụng số 273803.25.140.579294.TD ngày 31 tháng 12 năm 2024 và hợp đồng tín dụng số 316332.25.140.579294.TD ngày 22 tháng 8 năm 2025. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh) theo các hợp đồng thế chấp số 273984.25.140.579294.BD ngày 10 tháng 01 năm 2025 và hợp đồng thế chấp số 316481.25.140.579294.BD ngày 22 tháng 8 năm 2025.

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	<b>Tổng nợ</b>	<b>Từ 01 năm trở xuống</b>	<b>Trên 01 năm đến 05 năm</b>
<b>Số cuối năm</b>			
Vay dài hạn ngân hàng	1.190.677.467.576	283.542.072	1.190.393.925.504
Trái phiếu thường	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.190.677.467.576</b>	<b>283.542.072</b>	<b>1.190.393.925.504</b>
<b>Số đầu năm</b>			
Vay dài hạn ngân hàng	546.780.960.000	-	546.780.960.000
Trái phiếu thường	151.352.500.000	151.352.500.000	-
<b>Cộng</b>	<b>698.133.460.000</b>	<b>151.352.500.000</b>	<b>546.780.960.000</b>

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn trong năm như sau:

	<b>Số đầu năm</b>	<b>Số tiền vay phát sinh trong năm</b>	<b>Số tiền vay đã trả trong năm</b>	<b>Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>Số cuối năm</b>
Vay dài hạn ngân hàng	546.780.960.000	895.686.384.578	(189.676.462.584)	(62.396.956.490)	1.190.393.925.504
<b>Cộng</b>	<b>546.780.960.000</b>	<b>895.686.384.578</b>	<b>(189.676.462.584)</b>	<b>(62.396.956.490)</b>	<b>1.190.393.925.504</b>

**21c. Vay quá hạn chưa thanh toán**

Tập đoàn không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

**22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	<b>Số đầu năm</b>	<b>Tăng do trích lập từ lợi nhuận</b>	<b>Chi quỹ trong năm</b>	<b>Số cuối năm</b>
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	63.852.114.054	23.568.318.229	(24.457.656.174)	62.962.776.109
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	190.200.000	-	-	190.200.000
<b>Cộng</b>	<b>64.042.314.054</b>	<b>23.568.318.229</b>	<b>(24.457.656.174)</b>	<b>63.152.976.109</b>

**23. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn**

Khoản thanh toán theo tiến độ hợp đồng của các khách hàng chưa nhận bàn giao bất động sản.

**24. Vốn chủ sở hữu****24a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục 02 đính kèm.

**24b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	3.132.957.060.000	1.879.774.240.000
Các cổ đông khác	3.162.849.340.000	1.897.709.600.000
<b>Cộng</b>	<b>6.295.806.400.000</b>	<b>3.777.483.840.000</b>

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



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Tại Công ty mẹ, theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09 tháng 4 năm 2025, Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 15/NQ-HĐQT ngày 05 tháng 5 năm 2025, Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 17/NQ-HĐQT ngày 05 tháng 5 năm 2025 đã thông qua phương án chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 3.777.483.840.000 VND lên 6.295.806.400.000 VND.

Trong giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 07 tháng 11 năm 2025, Công ty mẹ thực hiện chào bán cổ phiếu ra công chúng theo phương án phát hành đã được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận theo Giấy chứng nhận số 310/GCN-UBCK ngày 29 tháng 8 năm 2025 và Thông báo số 1620/TB-SGDHCM ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh và ngày đăng ký cuối cùng. Ngoài ra, theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 54/NQ/HĐQT ngày 03 tháng 11 năm 2025, thông qua kết quả đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và xử lý số cổ phiếu còn lại chưa được phân phối hết.

Kết quả chào bán cổ phiếu: Tổng số cổ phiếu đã phân phối được là 251.832.256 cổ phiếu, tổng số tiền thu được là 2.518.322.560.000 VND. Vốn điều lệ sau khi hoàn thành đợt chào bán: 6.295.806.400.000 VND. Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 55/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 11 năm 2025 thống nhất thông qua việc thực hiện đăng ký thay đổi vốn điều lệ của Công ty mẹ.

Ngày 25 tháng 11 năm 2025, Công ty mẹ đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 17 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp về đến việc tăng vốn này. Ngày 27 tháng 11 năm 2025, Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh đã ra Quyết định số 1139/QĐ-SGDHCM về việc thay đổi số lượng cổ phiếu được niêm yết trên thị trường.

### 24c. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	629.580.640	377.748.384
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	629.580.640	377.748.384
- Cổ phiếu phổ thông	629.580.640	377.748.384
- 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	629.580.640	377.748.384
- Cổ phiếu phổ thông	629.580.640	377.748.384
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

### 24d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty mẹ đã phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09 tháng 4 năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 46/NQ-HĐQT ngày 03 tháng 9 năm 2025 như sau:

• Trích Quỹ đầu tư phát triển	48.721.711.260
• Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	12.180.427.815
• Chia cổ tức 5%	188.874.192.000
<b>Cộng</b>	<b>249.776.331.075</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 25. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất

##### 25a. Tài sản thuê ngoài

Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động tài sản không thể hủy ngang theo các thời hạn như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 01 năm trở xuống	11.151.272.727	11.611.922.727
Trên 01 năm đến 05 năm	22.485.636.364	8.618.975.758
<b>Cộng</b>	<b><u>33.636.909.091</u></b>	<b><u>20.230.898.485</u></b>

Tập đoàn thuê mặt bằng kinh doanh dưới hình thức thuê hoạt động. Hợp đồng thuê có hiệu lực trong khoảng từ 01 năm đến 10 năm và có khả năng được gia hạn thêm. Chi phí thuê được điều chỉnh tăng lên hàng năm theo giá thuê trên thị trường.

##### 25b. Ngoại tệ các loại

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm 50.649,68 USD (số đầu năm là 55.429,98 USD).

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

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

#### 1a. Tổng doanh thu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán vé cầu đường	331.885.654.059	309.445.902.345
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.069.629.137.416	329.261.452.336
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	41.891.675.145	25.488.608.297
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	23.892.473.550
Doanh thu kinh doanh nhà hàng, khách sạn	210.887.881.848	216.977.509.777
Doanh thu kinh doanh hàng hóa siêu thị	-	125.045.431
Doanh thu cung cấp dịch vụ	41.798.741.588	121.141.774.833
<b>Cộng</b>	<b><u>1.696.093.090.056</u></b>	<b><u>1.026.332.766.569</u></b>

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

Các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP</b>		
Doanh thu hoạt động hợp tác kinh doanh	-	23.892.473.550
Chuyển nhượng 4 tầng tòa nhà văn phòng Becamex Tower	-	177.355.200.000
Cung cấp dịch vụ	18.256.083.823	32.290.024.314
Doanh thu vé máy bay	883.060.435	1.353.423.871
<b>Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương</b>		
Cung cấp dịch vụ	54.800.000	-

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Công ty TNHH Becamex Tokyu</i> Cung cấp dịch vụ	1.188.494.171	1.040.955.864
<i>Công ty Cổ phần Becamex Bình Định</i> Cung cấp dịch vụ	8.622.250	35.069.750
<i>Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore</i> Cung cấp dịch vụ	1.280.910.943	1.508.029.997
<i>Trường Đại học Quốc tế Miền Đông</i> Cung cấp dịch vụ	919.379.319	3.093.369.760
<i>Công ty Cổ phần Công nghệ &amp; Truyền thông Việt Nam</i> Cung cấp dịch vụ Bán vé máy bay	105.776.249 289.467.116	679.934.584 146.531.300
<i>Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam - Singapore</i> Cung cấp dịch vụ	5.320.000	17.191.650
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex - Vsip</i> Cung cấp dịch vụ	270.900	2.785.650
<i>Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex</i> Cung cấp dịch vụ	3.129.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn</i> Cung cấp dịch vụ	-	1.144.500
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị</i> Cung cấp dịch vụ	33.800.000	-
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương</i> Cung cấp dịch vụ	16.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước</i> Cung cấp dịch vụ	4.250.000	-

**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

Giá trị bất động sản bị trả lại trong năm.

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



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 3. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn vé cầu đường	83.155.887.902	77.240.225.664
Giá vốn kinh doanh bất động sản	522.610.749.125	227.438.024.139
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	19.918.374.663	12.263.414.863
Giá vốn được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	12.374.029.572
Giá vốn kinh doanh nhà hàng, khách sạn	139.568.264.075	144.367.310.017
Giá vốn bán hàng siêu thị	2.162.828.836	1.162.006.917
Giá vốn dịch vụ khác	24.080.431.710	87.048.431.837
<b>Cộng</b>	<b><u>791.496.536.311</u></b>	<b><u>561.893.443.009</u></b>

### 4. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	11.577.643.343	1.536.191.227
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	602.173.046	316.018.391
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	37.392.270	142.628.544
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ	43.352.488	45.539.444
Cổ tức được chia	3.030.000.000	2.190.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	1.724.260
<b>Cộng</b>	<b><u>15.290.561.147</u></b>	<b><u>4.232.101.866</u></b>

### 5. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	44.417.860.562	43.705.007.564
Chiết khấu thanh toán cho người mua	-	35.550.000
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.647.500.000	1.647.500.000
Lãi chậm trả cổ tức	22.581.873.134	10.473.226.766
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	-	(3.400.000.000)
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	24.641.779	-
Chi phí tài chính khác	11.550.000	2.292.827.019
<b>Cộng</b>	<b><u>68.683.425.475</u></b>	<b><u>54.754.111.349</u></b>

### 6. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	18.961.307.822	20.837.804.095
Chi phí vật liệu dụng cụ, đồ dùng	554.838.105	1.023.123.836
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.621.280.024	7.683.972.932
Chi phí hoa hồng môi giới	92.816.138.396	490.909.091
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.802.689.207	880.692.222
Các chi phí khác	3.246.190.162	1.796.602.322
<b>Cộng</b>	<b><u>125.002.443.716</u></b>	<b><u>32.713.104.498</u></b>

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



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	50.431.296.594	47.568.919.464
Chi phí đồ dùng văn phòng	857.239.797	969.997.931
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.071.375.845	3.046.610.875
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	691.384.496	3.104.576.236
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.359.495.021	10.849.930.314
Các chi phí khác	10.737.142.486	10.717.224.202
<b>Cộng</b>	<b><u>83.147.934.239</u></b>	<b><u>76.257.259.022</u></b>

### 8. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty liên kết	72.037.954.297	-
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	36.363.636	6.109.075.389
Thu từ phạt vi phạm hợp đồng, phạt chậm thanh toán	7.278.083.699	4.228.321.725
Thu nhượng tiền điện, nước, internet	8.701.236.753	8.607.520.539
Thu nhập khác	4.184.944.770	5.382.663.542
<b>Cộng</b>	<b><u>92.238.583.155</u></b>	<b><u>24.327.581.195</u></b>

### 9. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền phạt vi phạm hành chính	3.452.766.181	11.820.929.482
Chi phí điện, nước, internet	16.821.939.182	16.149.190.025
Chi phí khác	2.590.000.553	2.008.658.997
<b>Cộng</b>	<b><u>22.864.705.916</u></b>	<b><u>29.978.778.504</u></b>

### 10. Lãi trên cổ phiếu

#### 10a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	597.354.379.397	354.137.893.485
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(34.355.959.360)	(30.335.824.225)
Trích thưởng Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban kiểm soát	(4.979.901.373)	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	558.018.518.665	323.802.069.260
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	423.484.749	347.733.878
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>1.318</u></b>	<b><u>931</u></b>

#### 10b. 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 hợp nhất.



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	65.706.958.182	57.632.902.722
Chi phí nhân công	140.390.800.774	135.426.839.107
Chi phí khấu hao tài sản cố định	65.182.244.464	66.252.231.373
Chi phí dịch vụ mua ngoài	209.001.307.711	136.220.368.634
Chi phí khác	33.526.197.896	29.030.842.504
<b>Cộng</b>	<b><u>513.807.509.027</u></b>	<b><u>424.563.184.340</u></b>

### VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Tại ngày kết thúc năm tài chính, số dư công nợ phải trả liên quan đến mua sắm tài sản cố định như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả tiền mua sắm tài sản cố định	1.697.006.304	2.431.058.010
Trả trước tiền mua sắm tài sản cố định	491.661.563	1.494.288.170

### VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 1. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 01 năm trở xuống	1.415.928.215	1.388.843.288
Trên 01 năm đến 05 năm	1.002.142.299	1.090.909.091
<b>Cộng</b>	<b><u>2.418.070.514</u></b>	<b><u>2.479.752.379</u></b>

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

Các bên liên quan với Tập đoàn 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.

#### 2a. 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 Công ty mẹ (Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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

Tập đoàn 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*

Tập đoàn 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.

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



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

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

	Chức danh	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
<b>Năm nay</b>					
Ông Đỗ Quang Ngôn	Chủ tịch HĐQT	975.000.000	525.000.000	261.000.000	1.761.000.000
Ông Quảng Văn Viết Cương	Phó Chủ tịch HĐQT	-	-	208.800.000	208.800.000
Bà Lê Thị Xuân Diệu	Thành viên HĐQT	-	-	121.800.000	121.800.000
Ông Trần Thiện Thế	Thành viên HĐQT	-	-	121.800.000	121.800.000
Ông Nguyễn Hải Hoàng	Trưởng Ban Kiểm soát	-	-	121.800.000	121.800.000
Bà Lê Thị Thùy Dương	Thành viên Ban Kiểm soát	-	-	87.000.000	87.000.000
Bà Mai Thị Huỳnh Mai	Thành viên Ban Kiểm soát	-	-	87.000.000	87.000.000
Ông Trịnh Thanh Hùng	Tổng Giám đốc	910.000.000	490.000.000	-	1.400.000.000
Bà Võ Thị Huyền Trang	Thành viên HĐQT				
	Phó Tổng Giám đốc	715.000.000	385.000.000	121.800.000	1.221.800.000
Ông Trần Ngọc Hiền	Phó Tổng Giám đốc	715.000.000	385.000.000	-	1.100.000.000
Ông Vũ Phi Hùng	Phó Tổng Giám đốc	715.000.000	385.000.000	-	1.100.000.000
Bà Bùi Thị Thùy	Kế toán trưởng	715.000.000	385.000.000	-	1.100.000.000
<b>Cộng</b>		<b>4.745.000.000</b>	<b>2.555.000.000</b>	<b>1.131.000.000</b>	<b>8.431.000.000</b>
<b>Năm trước</b>					
Ông Đỗ Quang Ngôn	Chủ tịch HĐQT	900.000.000	525.000.000	398.400.000	1.823.400.000
Ông Quảng Văn Viết Cương	Phó Chủ tịch HĐQT	-	-	318.700.000	318.700.000
Bà Lê Thị Xuân Diệu	Thành viên HĐQT	-	-	185.900.000	185.900.000
Ông Trần Thiện Thế	Thành viên HĐQT	-	-	185.900.000	185.900.000
Ông Nguyễn Hải Hoàng	Trưởng Ban Kiểm soát	-	-	185.900.000	185.900.000
Bà Lê Thị Thùy Dương	Thành viên Ban Kiểm soát	-	-	132.800.000	132.800.000
Bà Châu Thị Vân	Thành viên Ban Kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2024)	-	-	132.800.000	132.800.000
Ông Trịnh Thanh Hùng	Tổng Giám đốc	840.000.000	490.000.000	-	1.330.000.000
Bà Võ Thị Huyền Trang	Thành viên HĐQT				
	Phó Tổng Giám đốc	660.000.000	385.000.000	185.900.000	1.230.900.000
Ông Trần Ngọc Hiền	Phó Tổng Giám đốc	660.000.000	385.000.000	-	1.045.000.000
Ông Vũ Phi Hùng	Phó Tổng Giám đốc	214.545.455	110.000.000	-	324.545.455
Bà Bùi Thị Thùy	Kế toán trưởng	660.000.000	385.000.000	-	1.045.000.000
<b>Cộng</b>		<b>3.934.545.455</b>	<b>2.280.000.000</b>	<b>1.726.300.000</b>	<b>7.940.845.455</b>

### 2b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đường Vành Đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang - Becamex	Công ty con của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương

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



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	Công ty con của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Nhựa Bình Dương	Công ty con của Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	Công ty con của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	Công ty con của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	Công ty con của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	Công ty con của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty TNHH MTV Hỗ trợ Khởi nghiệp Becamex IDC – Block 71	Công ty con của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần VSIP Cần Thơ	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Setia – Becamex	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty TNHH Giải pháp VNTT	Công ty con của Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty TNHH Xe buýt Becamex Tokyu	Công ty con của Công ty TNHH Becamex Tokyu
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Thới Hòa	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Thới Hòa – Dự án 2	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH BW Supply Chain City	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng – Dự án 3	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng – BB04	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng – BB05	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB06	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB01	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam - Singapore	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam - Singapore	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex - Vsip	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Điện lực Becamex Bình Phước	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước
Công ty TNHH Dịch vụ và Xây dựng Tân Hào Phát	Công ty có liên quan đến ông Đỗ Quang Ngôn

### Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP</b>		
Chia cổ tức bằng tiền	93.988.712.000	131.584.196.800
Nhận góp vốn	1.253.182.820.000	626.591.410.000
Dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội	1.154.795.456	446.295.455
Thu tiền điện, nước, phí môi trường Nhà ở xã hội Bàu Bàng	163.954.200	-
Thu phí bảo hiểm	4.603.153	-
Phí thuê, quản lý	2.628.346.440	-
Chi phí tiền điện, nước	148.713.153	-
Thuê tầng hầm	327.272.727	218.181.818
Chi phí hoạt động hợp tác kinh doanh	-	12.374.029.572
Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	25.338.444.604	1.242.887.409.696
Lãi chậm trả cổ tức	22.581.873.134	10.473.226.766
Chuyển nhượng tầng 5 tòa nhà văn phòng Becamex Tower	-	25.568.000.000
Chi phí thuê mặt bằng	8.316.000.000	54.329.569.000
Mua hàng hoá, dịch vụ	3.801.099.345	-
Chi phí dịch vụ khác	1.027.263.971	-
Chi hộ phải thu	2.601.299.340	-
<b>Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore</b>		
Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	991.008.000

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Công nghệ &amp; Truyền thông Việt Nam</b>		
Thi công hạ tầng	-	7.988.240.000
Mua vật tư, thiết bị	4.068.956.734	1.809.477.616
Mua tài sản, dịch vụ, phần mềm	882.047.411	1.041.225.397
Mua công cụ, dụng cụ	67.645.000	86.910.000
Mua tài sản cố định	-	298.864.000
Cổ tức được chia	1.530.000.000	1.190.000.000
<b>Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex</b>		
Cổ tức được chia	1.500.000.000	-
Nhận cung cấp dịch vụ	593.180.000	1.167.000
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương</b>		
Thi công công trình	23.267.020.334	-
<b>Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương</b>		
Mua hàng hoá, dịch vụ	-	7.486.935.424
<b>Công ty TNHH Dịch vụ và Xây dựng Tấn Hào Phát</b>		
Thu tiền điện	17.149.554	-
Mua hàng hoá, dịch vụ	12.934.599.868	-
<b>Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước</b>		
Nhận cung cấp dịch vụ	157.982.400	156.070.800
<b>Chi nhánh Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương - Xí nghiệp Bê tông trộn sẵn Mỹ Phước</b>		
Chi phí mua nguyên vật liệu	1.503.648.150	-
<b>Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex</b>		
Chi phí mua nguyên vật liệu	348.202.756	-
<b>Công ty TNHH Becamex Tokyu</b>		
Nhận cung cấp dịch vụ	4.700.000	-
<b>Công ty TNHH Xe buýt Becamex Tokyu</b>		
Nhận cung cấp dịch vụ	27.759.257	-

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



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (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.3, V.4, V.5, V.15, V.16, V.19 và V.20.

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

### 3. Thông tin về bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Tập đoàn.

#### 3a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực bán vé cầu đường: bán vé thu phí Quốc lộ 13.
- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản: đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị.
- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản đầu tư: cho thuê mặt bằng trong tòa nhà Becamex Tower.
- Lĩnh vực xây dựng: thi công nhà ở xã hội, các công trình công cộng.
- Lĩnh vực Hợp đồng hợp tác kinh doanh: hợp tác thực hiện dự án Becamex City Center với Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP.
- Lĩnh vực khác: cho thuê trang thiết bị, nội thất, kinh doanh nhà hàng, khách sạn.

Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn được trình bày ở Phụ lục 03 đính kèm.

#### 3b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Tập đoàn chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam, chủ yếu tại địa bàn tỉnh Bình Dương (nay là TP. Hồ Chí Minh).

### 4. Số liệu so sánh

#### 4a. Điều chỉnh số liệu các năm trước

Trong năm, theo Phụ lục hợp đồng số 02/PLHD ngày 20 tháng 7 năm 2022 về việc sửa đổi bổ sung Hợp đồng số 226/DTMBĐ giữa Công ty mẹ và Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP, Công ty mẹ đã thực hiện điều chỉnh giảm khoản trích trước giá vốn của Khu đô thị IJC với số tiền là 36.847.413.418 VND và điều chỉnh tăng thuế thu nhập doanh nghiệp với số tiền là 7.369.482.684 VND, theo đó Tập đoàn đã ghi nhận hồi tố các khoản này vào Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022.

#### 4b. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh nêu trên đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
<b>Bảng cân đối kế toán hợp nhất (số đầu năm)</b>				
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	28.374.546.566	7.369.482.684	35.744.029.250
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	282.529.571.822	(36.847.413.418)	245.682.158.404
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	439.344.089.005	29.477.930.734	468.822.019.739

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



# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

### 5. 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 hợp nhất.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 3 năm 2026



**Lương Thị Ngọc Trinh**  
Người lập



**Bùi Thị Thùy**  
Kế toán trưởng



**Trịnh Thanh Hùng**  
Tổng Giám đốc



## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TĂNG KỸ THUẬT

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh

BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Phụ lục 01: Bảng thuyết minh giá trị sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên doanh, liên kết

Đơn vị tính: VND

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Góp vốn trong năm	Phản lãi hoặc lỗ trong năm	Tăng do thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty liên kết	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng Ban điều hành trong năm	Cổ tức, lợi nhuận được chia trong năm	Giá trị phần sở hữu cuối năm
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	807.646.279.268	516.981.750.000	84.884.566.039	72.037.954.297	(19.452.434.281)	(34.283.250.000)	1.427.814.865.323
Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh	-	36.000.000.000	-	-	-	-	36.000.000.000
Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành	-	20.000.000.000	-	-	-	-	20.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>807.646.279.268</b>	<b>572.981.750.000</b>	<b>84.884.566.039</b>	<b>72.037.954.297</b>	<b>(19.452.434.281)</b>	<b>(34.283.250.000)</b>	<b>1.483.814.865.323</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 3 năm 2026



Trịnh Thanh Hùng  
Tổng Giám đốc

Bùi Thị Thủy  
Kế toán trưởng

Lương Thị Ngọc Trinh  
Người lập



## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TĂNG KỸ THUẬT

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Phụ lục 02: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	2.518.325.090.000	211.326.226.000	10.801.285.907	616.310.109.226	466.824.126.039	3.823.586.837.172
Điều chỉnh hồi tố	-	-	-	-	29.477.930.734	29.477.930.734
Số dư đầu năm trước sau điều chỉnh hồi tố	2.518.325.090.000	211.326.226.000	10.801.285.907	616.310.109.226	496.302.056.773	3.853.064.767.906
Tăng vốn điều lệ từ phát hành cổ phiếu	1.259.158.750.000	-	-	-	-	1.259.158.750.000
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	354.137.893.485	354.137.893.485
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	-	-	115.350.550.949	(145.686.375.174)	(30.335.824.225)
Chia cổ tức trong năm trước	-	-	-	-	(264.423.868.800)	(264.423.868.800)
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty liên kết năm trước	-	-	-	-	9.311.980.162	9.311.980.162
Hoàn trả nguồn quỹ về Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tăng Kỹ thuật	-	-	-	(19.180.333.293)	19.180.333.293	-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>3.777.483.840.000</b>	<b>211.326.226.000</b>	<b>10.801.285.907</b>	<b>712.480.326.882</b>	<b>468.822.019.739</b>	<b>5.180.913.698.528</b>
Số dư đầu năm nay	3.777.483.840.000	211.326.226.000	10.801.285.907	712.480.326.882	439.344.089.005	5.151.435.767.794
Điều chỉnh hồi tố	-	-	-	-	29.477.930.734	29.477.930.734
Số dư đầu năm nay sau điều chỉnh hồi tố	3.777.483.840.000	211.326.226.000	10.801.285.907	712.480.326.882	468.822.019.739	5.180.913.698.528
Tăng vốn điều lệ từ phát hành cổ phiếu	2.518.322.560.000	-	-	-	-	2.518.322.560.000
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	597.354.379.397	597.354.379.397
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	-	-	53.836.649.542	(77.791.269.144)	(23.954.619.602)
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	-	-	(188.874.192.000)	(188.874.192.000)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	(19.452.434.281)	(19.452.434.281)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>6.295.806.400.000</b>	<b>211.326.226.000</b>	<b>10.801.285.907</b>	<b>766.316.976.424</b>	<b>780.058.503.711</b>	<b>8.064.309.392.042</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 3 năm 2026



Trịnh Thanh Hùng  
Tổng Giám đốc

Bùi Thị Thủy  
Kế toán trưởng

Lương Thị Ngọc Trinh  
Người lập



## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN Hạ TĂNG KỸ THUẬT

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Phụ lục 03: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị tính: VND

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Lĩnh vực bán vé cầu đường	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản đầu tư	Lĩnh vực xây dựng	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	Các lĩnh vực khác	Cộng
<b>Năm nay</b>	331.885.654.059	980.111.804.591	41.891.675.145	-	-	252.686.623.436	1.606.575.757.231
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài							
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>331.885.654.059</b>	<b>980.111.804.591</b>	<b>41.891.675.145</b>	-	-	<b>252.686.623.436</b>	<b>1.606.575.757.231</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	209.812.402.069	284.484.598.196	19.357.621.037	-	-	24.590.796.188	538.245.417.490
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận							538.245.417.490
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh							15.290.561.147
Doanh thu hoạt động tài chính							84.884.566.039
Chi phí tài chính							92.238.583.155
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành							(22.864.705.916)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại							(110.440.042.518)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>10.977.532.429</b>	<b>12.798.159.934</b>	<b>884.550.644</b>	-	-	<b>7.574.401.790</b>	<b>32.234.644.797</b>
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	68.959.411.174	3.822.034.442	10.250.289.780	-	-	4.040.185.781	87.071.921.177
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	-	-	-	-	-	-	-
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)	-	-	-	-	-	-	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh  
 BÁO CAO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Phụ lục 02: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

	Lĩnh vực bán vé cầu đường	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản sản đầu tư	Lĩnh vực xây dựng	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	Các lĩnh vực khác	Cộng
<b>Năm trước</b>	309.445.902.345	323.187.545.638	25.488.608.297	-	23.892.473.550	338.244.330.041	1.020.258.859.871
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài							
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phần	-	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>309.445.902.345</b>	<b>323.187.545.638</b>	<b>25.488.608.297</b>	-	<b>23.892.473.550</b>	<b>338.244.330.041</b>	<b>1.020.258.859.871</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	178.598.483.905	26.999.253.432	10.128.164.232	-	11.518.443.978	66.304.228.259	293.548.573.806
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận							293.548.573.806
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh							4.232.101.866
Doanh thu hoạt động tài chính							1.092.368.187
Chi phí tài chính							121.669.299.256
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết							24.327.581.195
Thu nhập khác							(29.978.778.504)
Chi phí khác							(60.753.252.321)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành							-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại							-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>28.631.228.053</b>	<b>1.259.725.743.234</b>	<b>3.173.200.958</b>	-	-	<b>6.085.802.064</b>	<b>1.297.615.974.310</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>68.222.354.487</b>	<b>1.572.475.322</b>	<b>12.727.805.787</b>	-	-	<b>2.253.078.619</b>	<b>84.775.714.215</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)</b>	-	-	-	-	-	-	-



## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Địa chỉ: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Phụ lục 02: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)**

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Lĩnh vực bán vé cầu đường	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản đầu tư	Lĩnh vực xây dựng	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	Các lĩnh vực khác	Cộng
<b>Số cuối năm</b>							
Tài sản trực tiếp của bộ phận	499.070.169.591	5.489.411.741.109	496.107.689.656	-	501.310.604.300	59.336.236.310	7.045.236.440.966
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận							3.287.572.388.312
<b>Tổng tài sản</b>							<b>10.332.808.829.278</b>
<b>Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận</b>	33.880.815.173	1.092.922.020.216	14.413.900.000	-	-	38.054.736.619	1.179.271.472.008
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận							1.089.227.965.228
<b>Tổng nợ phải trả</b>							<b>2.268.499.437.236</b>
<b>Số đầu năm</b>							
Tài sản trực tiếp của bộ phận	550.866.415.914	5.132.297.038.865	485.640.293.967	-	501.305.540.832	9.386.070.002	6.679.495.359.580
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận							1.163.174.313.097
<b>Tổng tài sản</b>							<b>7.842.669.672.677</b>
<b>Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận</b>	55.725.820.900	1.473.130.344.891	15.856.300.000	-	-	6.889.276.201	1.551.601.741.992
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận							1.110.154.232.157
<b>Tổng nợ phải trả</b>							<b>2.661.755.974.149</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 3 năm 2026



Trịnh Thanh Hùng  
Tổng Giám đốc

Bùi Thị Thùy  
Kế toán trưởng



Lương Thị Ngọc Trinh  
Người lập

