

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 04 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 Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh
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 thường niên năm 2025
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 07/04/2026 tại đường dẫn : 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.HDQT

Người thực hiện công bố thông tin

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRỊNH THANH HÙNG

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo thường niên năm 2025



2025

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN





Thông điệp của báo cáo

Thông điệp của báo cáo

Với hơn 18 năm đồng hành cùng sự phát triển của Bình Dương, Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (Becamex IJC) tự hào là doanh nghiệp tiên phong kiến tạo những không gian sống chất lượng và cộng đồng văn minh. Năm 2025 đánh dấu cột mốc lịch sử khi Bình Dương chính thức sáp nhập vào Thành phố Hồ Chí Minh. Dưới tinh thần "Kiến tạo không ngừng", Becamex IJC không ngừng đổi mới, sáng tạo để hòa nhịp cùng sự năng động của TP. HCM.

Năm 2025 là năm chuyển mình bút phá của thị trường bất động sản với những tín hiệu phục hồi rõ nét sau chu kỳ trầm lắng. Theo dữ liệu từ Viện Nghiên cứu đánh giá thị trường bất động sản Việt Nam (VARS IRE), nguồn cung năm 2025 tăng trưởng ấn tượng 50% so với cùng kỳ. Dù nguồn cung tăng mạnh, các dự án nhà ở vẫn duy trì tỷ lệ hấp thụ cao cùng đà tăng giá ổn định, tạo tiền đề cho kết quả kinh doanh của **Becamex IJC** ghi nhận những con số tăng trưởng vượt bậc.

Với chủ đề '*Đổi mới phát triển*', Báo cáo thường niên 2025 thể hiện tinh thần sáng tạo và nỗ lực tối ưu hóa mọi nguồn lực nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh, củng cố vị thế dẫn đầu trên thị trường. Bước sang năm 2026, tận dụng nguồn lực sẵn có và nội lực tài chính gia tăng, Becamex IJC sẽ phát triển đồng thời hai trục chiến lược: bất động sản đô thị và hạ tầng giao thông liên vùng. Becamex IJC không chỉ xây dựng những công trình mà còn kiến tạo những giá trị bền vững, góp phần thúc đẩy sự hưng thịnh và tầm vóc mới của một siêu đô thị năng động, hiện đại.



NHỮNG CON SỐ NỔI BẬT

734^{Người}
TỔNG SỐ LƯỢNG NHÂN SỰ

540.054^{m²}
QUỸ ĐẤT THÀNH PHẨM

12^{Dự án}
ĐANG ĐƯỢC TRIỂN KHAI

8.064^{tỷ đồng}
VỐN CHỦ SỞ HỮU

10.333^{tỷ đồng}
TỔNG TÀI SẢN

1.799^{tỷ đồng}
TỔNG DOANH THU

597^{tỷ đồng}
LỢI NHUẬN SAU THUẾ

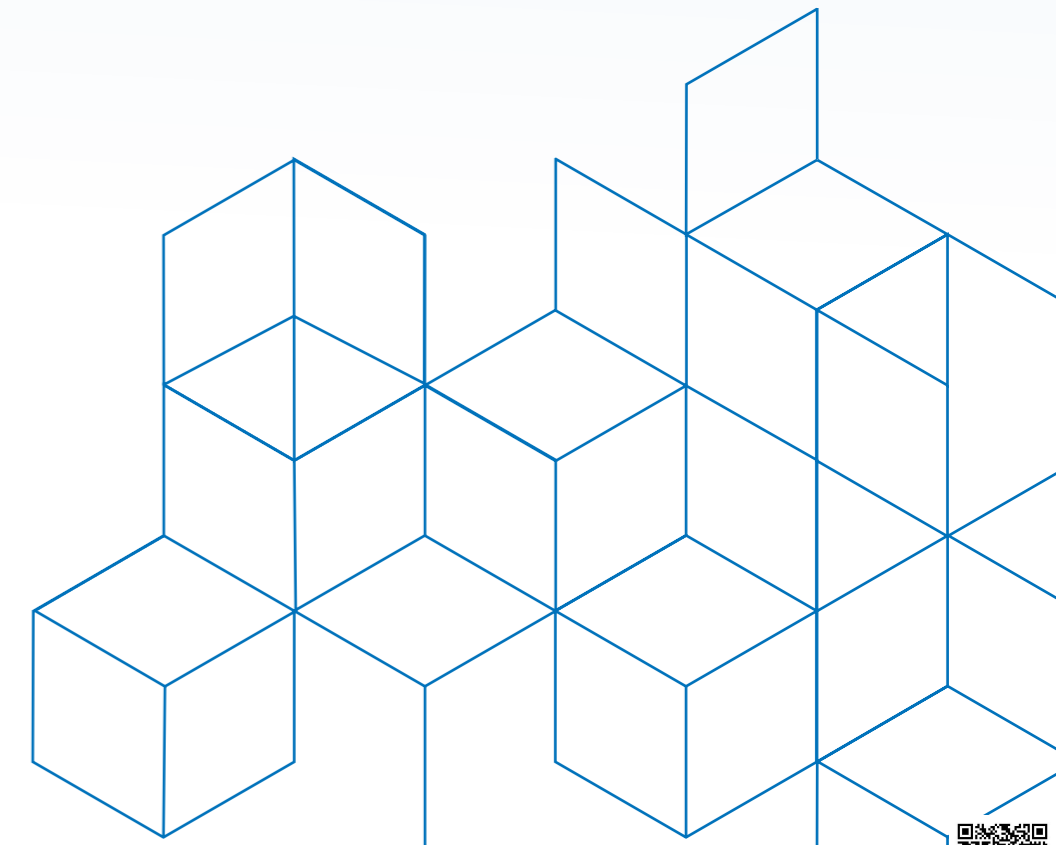


Tiềm năng **TĂNG TRƯỞNG** vững chắc

Là mắt xích chiến lược trong hệ sinh thái Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP ("Tập đoàn Becamex"), Becamex IJC sở hữu lợi thế trong việc tiếp cận quỹ đất dồi dào tại những vị trí trọng điểm của Thành phố. Đồng thời, với nguồn lực tài chính mới, IJC có thể đảm bảo vốn tại các dự án hạ tầng giao thông, đồng thời mở rộng quỹ đất và đẩy nhanh tiến độ các dự án nhà ở. Hạ tầng tạo nền, bất động sản tạo giá trị, đây là chiến lược giúp Công ty duy trì tốc độ tăng trưởng bền vững, khẳng định vị thế cạnh tranh khác biệt trong dài hạn.

Năng lực **VƯỢT TRỘI**

Trải qua hành trình 18 năm kiến tạo, Becamex IJC đã không ngừng mở rộng hệ sinh thái đa dạng, từ hạ tầng giao thông BOT, đầu tư hạ tầng kỹ thuật đến cho thuê bất động sản và dịch vụ thương mại cao cấp. Mỗi công trình được triển khai là một lời khẳng định về năng lực thực thi vượt trội, với các dự án quy mô lớn luôn đáp ứng những tiêu chuẩn khắt khe nhất về kỹ thuật, thẩm mỹ, an toàn và bảo vệ môi trường. Chính sự tin tưởng tuyệt đối từ khách hàng và đối tác là nền tảng vững chắc để Becamex IJC nâng tầm thương hiệu, khẳng định vị thế chủ chốt trong bức tranh phát triển hiện đại và bền vững của Thành phố Hồ Chí Minh mở rộng.



THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

Kính gửi các Quý Cổ đông, Đối tác và toàn thể Cán bộ nhân viên,

Năm 2025 là một năm mang nhiều dấu ấn quan trọng đối với Becamex IJC khi thị trường bất động sản từng bước phục hồi sau giai đoạn trầm lắng, đồng thời bối cảnh phát triển mới của khu vực khi Bình Dương chính thức sáp nhập vào Thành phố Hồ Chí Minh đã mở ra những cơ hội phát triển rộng lớn hơn cho doanh nghiệp. Trong bối cảnh đó, Becamex IJC đã chủ động thích ứng, tận dụng hiệu quả các lợi thế sẵn có về quỹ đất, kinh nghiệm triển khai dự án và nền tảng tài chính để duy trì đà tăng trưởng ổn định.

Theo BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2025, năm qua Công ty ghi nhận những kết quả tích cực trong hoạt động sản xuất kinh doanh với tổng doanh thu đạt 1.799 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 597 tỷ đồng, tăng trưởng đáng kể so với năm trước. Tổng tài sản của Công ty tiếp tục gia tăng, đạt hơn 10.333 tỷ đồng, trong khi vốn chủ sở hữu được củng cố mạnh mẽ, tạo nền tảng tài chính vững chắc cho các kế hoạch phát triển dài hạn. Những kết quả này không chỉ phản ánh sự phục hồi của thị trường mà còn khẳng định năng lực quản trị, điều hành linh hoạt và hiệu quả của Công ty.

Song song với hoạt động kinh doanh, Becamex IJC tiếp tục triển khai và phát triển nhiều dự án bất động sản quan trọng như Khu nhà ở IJC Hòa Lợi, Sunflower, Sunflower II, Prince Town, Chung cư Aroma và các dự án nhà ở phục vụ nhu cầu của người lao động và cộng đồng dân cư. Đồng thời, lĩnh vực hạ tầng giao thông tiếp tục đóng vai trò nền tảng với các dự án gắn liền với tuyến Quốc lộ 13 cũng như các dự án giao thông chiến lược trong khu vực, góp phần thúc đẩy kết nối vùng và gia tăng giá trị cho các khu đô thị do Công ty phát triển.

Một dấu mốc quan trọng trong năm 2025 là việc Công ty thực hiện kế hoạch tăng vốn, nâng vốn điều lệ lên hơn 6.295 tỷ đồng. Việc gia tăng năng lực tài chính giúp Becamex IJC chủ động nguồn lực để mở rộng quỹ đất, phát triển các dự án bất động sản mới cũng như tham gia đầu tư các dự án hạ tầng quy mô lớn trong tương lai.

Hướng tới giai đoạn 5 năm 2026 – 2030, Hội đồng quản trị xác định đây là giai đoạn chuyển mình chiến lược để đưa Becamex IJC lên một tầm cao mới. Theo đó, Công ty không chỉ dừng lại ở các lĩnh vực truyền thống mà sẽ mở rộng, đa dạng hóa các ngành nghề phát triển mới thông qua việc tăng tỷ trọng doanh thu từ hoạt động đầu tư tài chính và dịch vụ thu phí giao thông. Đặc biệt, Công ty sẽ đẩy mạnh hợp tác, liên doanh thi công các công trình dân dụng, hạ tầng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hệ sinh thái của Tập đoàn Becamex để tối ưu hóa nguồn lực kinh doanh.

Mục tiêu của Becamex IJC là xây dựng một nền tảng tài chính vững mạnh với sự tăng trưởng vượt bậc, chuyển đổi mô hình hoạt động thành Tổng Công ty thuộc Tập đoàn Becamex, với phương châm lấy sự phát triển bền vững và ứng dụng công nghệ cao, kỹ thuật số làm động lực xuyên suốt mọi hoạt động. Trên nền tảng đó, Becamex IJC kỳ vọng sẽ bứt phá mạnh mẽ, đưa tổng doanh thu ở giai đoạn cuối năm 2030 vượt mốc trên 5.000 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt trên 1.100 tỷ đồng. Những con số này là lời khẳng định cho vị thế của một doanh nghiệp hàng đầu, phát triển đồng bộ cả về quy mô lẫn chất lượng.

Những thành quả đạt được và tầm nhìn tương lai là kết quả của sự đồng hành, tin tưởng từ Quý Cổ đông, Quý Đối tác cùng sự nỗ lực tận tâm của tập thể cán bộ nhân viên Công ty. Thay mặt Hội đồng quản trị, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành đến tất cả Quý vị đã luôn sát cánh cùng Becamex IJC trong suốt chặng đường phát triển vừa qua.

Trân trọng!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

ĐỖ QUANG NGÔN



NHỮNG DỰ ÁN NỔI BẬT



KHU NHÀ Ở IJC HÒA LỢI

- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
- **Hình thức đầu tư:** Thực hiện đầu tư phát triển nhà ở công nhân, nhà phố thương mại
- **Quy mô dự án:** 905 căn nhà
- **Diện tích đất sử dụng:** 149.409 m²
- **Địa điểm thực hiện dự án:** Lô HL - F1 đến HL - F16, KDC Hòa Lợi, P. Bình Dương, TP.HCM
- **Tổng mức đầu tư dự án:** 1.800 tỷ đồng



KHU NHÀ Ở ĐỘC LẬP BIỆT THỰ SUNFLOWER

- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
- **Hình thức đầu tư:** Thực hiện đầu tư phát triển nhà biệt thự cao cấp
- **Quy mô dự án:** 99 căn biệt thự
- **Diện tích đất sử dụng:** 53.746 m²
- **Địa điểm thực hiện dự án:** Lô N7 + N8, Khu Đô thị mới, P. Bình Dương, TP.HCM
- **Tổng mức đầu tư dự án:** 1.265 tỷ đồng



NHỮNG DỰ ÁN NỔI BẬT



KHU NHÀ Ở SUNFLOWER II (MỞ RỘNG)

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
- Hình thức đầu tư: Thực hiện đầu tư phát triển khu biệt thự và chung cư cao cấp
- Quy mô dự án: 1.442 căn hộ chung cư và 87 căn biệt thự
- Diện tích đất sử dụng: 52.738 m²
- Địa điểm thực hiện dự án: Lô N4+N6 khu đô thị mới, P. Bình Dương, TP.HCM
- Tổng mức đầu tư dự án: 3.000 tỷ đồng



CHUNG CƯ AROMA

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
- Hình thức đầu tư: Thực hiện đầu tư phát triển căn hộ chung cư, căn hộ thương mại
- Quy mô dự án: 616 căn hộ và 56 kios
- Diện tích đất sử dụng: 21.338 m²
- Địa điểm thực hiện dự án: Đường Tôn Đức Thắng, P. Bình Dương, TP.HCM
- Tổng mức đầu tư dự án: 1.580 tỷ đồng



NHỮNG DỰ ÁN NỔI BẬT



KHU DÂN CƯ ẤP 5C LAI UYÊN

- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
- **Hình thức đầu tư:** Đáp ứng nhu cầu nhà ở, nhà phố kinh doanh cho công nhân và người dân Bàu Bàng
- **Quy mô dự án:** 916 ô đất
- **Diện tích đất sử dụng:** 143.424 m²
- **Địa điểm thực hiện dự án:** Khu dân cư 5C, xã Bàu Bàng, TP.HCM
- **Tổng mức đầu tư dự án:** 1.377 tỷ đồng



PHỐ THƯƠNG MẠI PRINCE TOWN

- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
- **Hình thức đầu tư:** 60 căn nhà liên kế
- **Diện tích đất kinh doanh:** 6.462 m²
- **Địa điểm thực hiện dự án:** Lô P6 Khu đô thị mới, P. Bình Dương, TP.HCM
- **Tổng mức đầu tư dự án:** 294 tỷ đồng



NHỮNG DỰ ÁN NỔI BẬT



KHU NHÀ Ở PRINCE TOWN II (MỞ RỘNG)

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
- Hình thức đầu tư: 314 căn nhà liên kế
- Diện tích đất kinh doanh: 36.354 m²
- Địa điểm thực hiện dự án: Lô P1, P2, P3 Khu đô thị mới, P. Bình Dương, TP.HCM
- Tổng mức đầu tư dự án: 1.400 tỷ đồng



KHU NHÀ Ở IJC - GREEN CITY

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
- Quy mô dự án: 376 căn nhà ở liên kế (1 trệt 2 lầu)
- Diện tích đất kinh doanh: 61.138 m²
- Địa điểm thực hiện dự án: Lô G5, G7, G8, G9, G23, G24, G27, G28 Khu TĐC Hòa Lợi, P. Bình Dương, TP.HCM
- Tổng mức đầu tư dự án: 1.223 tỷ đồng



NHỮNG DỰ ÁN NỔI BẬT

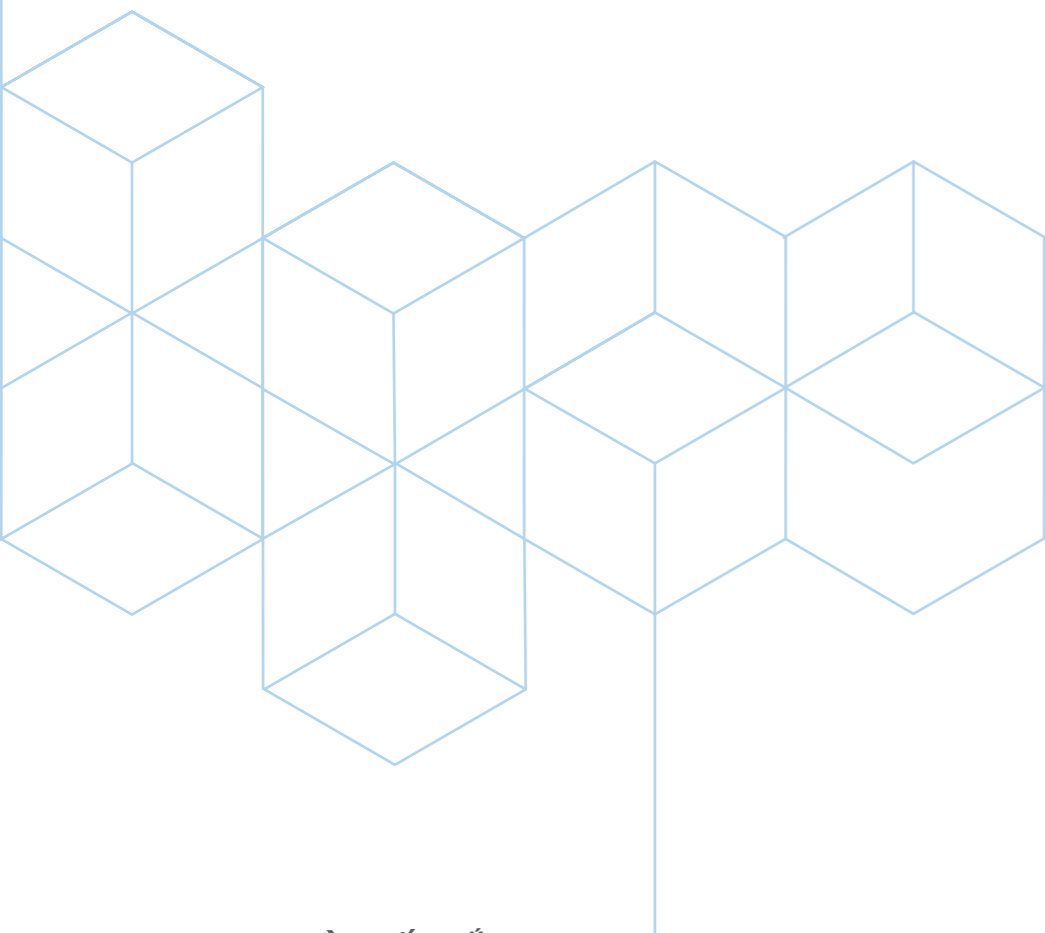


KHU NHÀ Ở IJC HÒA LỢI II (MỞ RỘNG)



- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
- Quy mô dự án: 590 căn nhà ở TM liền kề
- Diện tích đất kinh doanh: 82.846 m²
- Địa điểm thực hiện dự án: Lô E2, E7, E10, E11, E14 KDC Hòa Lợi, P. Bình Dương, TP.HCM
- Tổng mức đầu tư dự án: 2.027 tỷ đồng





DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

IJC/Becamex IJC	Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	Hội đồng quản trị
BKS	Ban kiểm soát
TGD	Tổng Giám đốc
BCTC	Báo cáo tài chính
CTCP	Công ty Cổ phần
GDP	Tổng sản phẩm quốc nội
CPI	Chỉ số giá tiêu dùng
TP.HCM	Thành phố Hồ Chí Minh
CB-CNV	Cán bộ công nhân viên
IMF	Quỹ Tiền tệ Quốc tế
WB	Ngân hàng Thế giới
FED	Cục Dự trữ Liên bang

MỤC LỤC

Giới thiệu tổng quan	18	Tổng quan về Becamex IJC	20
		Lịch sử hình thành và phát triển	26
		Ngành nghề kinh doanh, Địa bàn kinh doanh	28
		Mô hình quản trị, Cơ cấu bộ máy quản lý	32
		Danh sách các Công ty con, Công ty liên kết	36
		Giới thiệu Hội đồng quản trị	38
		Giới thiệu Ban điều hành	42
Giới thiệu Ban kiểm soát	46		
Báo cáo hoạt động công ty	48	Tóm tắt thông tin tài chính 5 năm	50
		Bức tranh kinh tế vĩ mô và ngành bất động sản	52
		Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	58
Báo cáo quản trị công ty	74	Báo cáo Hội đồng quản trị	76
		Báo cáo Ban kiểm soát	88
		Báo cáo Quản trị rủi ro	92
		Hoạt động quan hệ nhà đầu tư	98
		Tuân thủ pháp luật	100
		Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BKS và Ban điều hành	102
		Đánh giá tình hình tuân thủ Quản trị Công ty	108
		Phát triển bền vững	110
		Tầm nhìn chiến lược phát triển bền vững	114
		Các vấn đề trọng yếu gắn với mục tiêu phát triển bền vững	120
		Trách nhiệm với cộng đồng địa phương	140

Báo cáo tài chính	142		
--------------------------	------------	--	--



01



GIỚI THIỆU TỔNG QUAN

Tổng quan về Becamex IJC

Lịch sử hình thành và phát triển

Ngành nghề kinh doanh, Địa bàn kinh doanh

Mô hình quản trị, Cơ cấu bộ máy quản lý

Danh sách các Công ty con, Công ty liên kết

Giới thiệu Hội đồng quản trị

Giới thiệu Ban điều hành

Giới thiệu Ban kiểm soát



TỔNG QUAN VỀ BECAMEX IJC

Tên doanh nghiệp

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG
KỸ THUẬT

Tên doanh nghiệp quốc tế

BECAMEX INFRASTRUCTURE
DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Tên doanh nghiệp viết tắt

Becamex IJC

Giấy chứng nhận ĐKDN số

Số 3700805566 do Sở Kế hoạch và Đầu
tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày
02/07/2007, cấp thay đổi lần thứ 17 ngày
25/11/2025

Mã cổ phiếu

IJC

Vốn điều lệ

6.295.806.400.000 đồng

Trụ sở chính

Số 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Số điện thoại

(0274) 3848 789

Website

www.becamexijc.com

Email

info@becamexijc.com



TỔNG QUAN VỀ BECAMEX IJC

1

Tầm nhìn – Sứ mệnh – Giá trị cốt lõi

TẦM NHÌN

Nỗ lực kiến tạo những không gian sống xanh là kim chỉ nam cho hành trình trở thành nhà phát triển bất động sản dân dụng, hạ tầng giao thông dẫn đầu khu vực phía Bắc Thành phố Hồ Chí Minh.

SỨ MỆNH

Tạo những giá trị mới thông minh vì một cuộc sống no ấm, thân thiện và bền vững.

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

CHUYÊN NGHIỆP

Duy trì sự chuyên nghiệp trong mọi hoạt động, lấy khách hàng làm trung tâm và không ngừng nâng cao chất lượng dịch vụ. Mỗi sản phẩm và dịch vụ được triển khai trên nền tảng trách nhiệm, tận tâm và minh bạch, nhằm tạo ra giá trị bền vững cho đối tác và khách hàng.

UY TÍN

Chữ TÍN là yếu tố quan trọng nhất và đây là nền tảng cho sự tin tưởng, yếu tố mấu chốt để cùng hợp tác và cùng thành công.

SÁNG TẠO

Sáng tạo là một trong những điều kiện tiên quyết để doanh nghiệp tồn tại và phát triển trong môi trường cạnh tranh khốc liệt hiện nay.

LINH HOẠT

Linh hoạt là một trong những nhân tố cốt lõi để tạo nên sự thành công. Linh hoạt dựa theo những tiêu chí, mục tiêu cung cấp dịch vụ giá trị tốt nhất tới đối tác, khách hàng mà không bị ràng buộc vào những quy trình và nguyên tắc cứng nhắc.

PHÁT TRIỂN

Sự phát triển không chỉ nằm ở khía cạnh lợi nhuận hay quy mô, mà trong đó còn bao hàm cả sự lớn mạnh về con người và văn hóa doanh nghiệp, môi trường.



TỔNG QUAN VỀ BECAMEX IJC

2

Thông tin về cổ phiếu

CTCP PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT được niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán TP.HCM (“HOSE”) Việt Nam vào ngày 05/04/2010.

Mã cổ phiếu: IJC

Năm tài chính kết thúc ngày: 31/12

Kiểm toán độc lập: Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn A&C

Giá đóng cửa điều chỉnh tại ngày 31/12/2025: 10.750 đồng/cổ phiếu

THÔNG TIN VỀ CỔ PHẦN

Tổng số cổ phần đã phát hành: 629.580.640 cổ phần

Số lượng cổ phần đang lưu hành: 629.580.640 cổ phần

+ Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 621.177.107 cổ phần

+ Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng: 8.403.533 cổ phần

Số lượng cổ phần quỹ: 0 cổ phần

Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/Cổ phiếu

Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

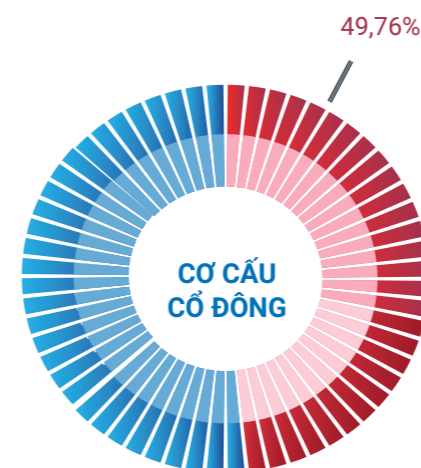
Các chứng khoán khác: Không có

Cơ cấu cổ đông (tại ngày 31/12/2025)

STT	ĐỐI TƯỢNG	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ SỞ HỮU/VĐL	SỐ LƯỢNG CỔ ĐÔNG	CƠ CẤU CỔ ĐÔNG	
					TỔ CHỨC	CÁ NHÂN
1	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên)	313.295.706	49,76%	1	1	0
	Trong nước	313.295.706	49,76%	1	1	0
	Nước ngoài					
2	Cổ đông khác	316.284.934	50,24%	19.754	73	19.681
	Trong nước	283.687.045	45,06%	19.611	49	19.562
	Nước ngoài	32.597.889	5,18%	143	24	119
	Tổng cộng	629.580.640	100,00%	19.755	74	19.681
	Trong nước	596.982.751	94,81%	19.612	50	19.562
	Nước ngoài	32.597.889	5,19%	143	24	119

Danh sách cổ đông lớn

TÊN	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ SỞ HỮU/VĐL (%)
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	313.295.706	49,76%

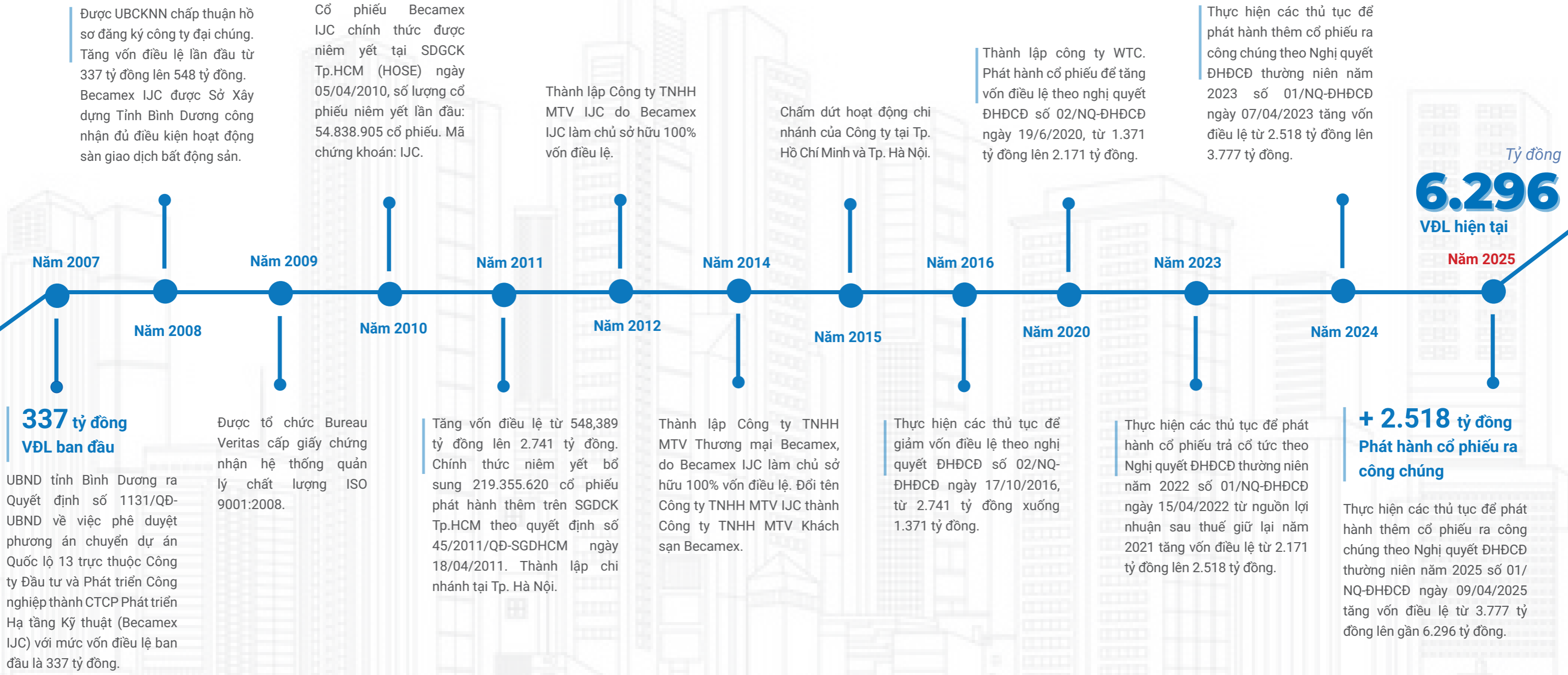


Căn cứ công văn số 6507/UBCK-PTTT ngày 28/09/2023 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là: 49%.

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại ngày 31/12/2025: 5,18%



LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



337 tỷ đồng
VĐL ban đầu

UBND tỉnh Bình Dương ra Quyết định số 1131/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án chuyển dự án Quốc lộ 13 trực thuộc Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp thành CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (Becamex IJC) với mức vốn điều lệ ban đầu là 337 tỷ đồng.

Được tổ chức Bureau Veritas cấp giấy chứng nhận hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2008.

Tăng vốn điều lệ từ 548,389 tỷ đồng lên 2.741 tỷ đồng. Chính thức niêm yết bổ sung 219.355.620 cổ phiếu phát hành thêm trên SGDCK Tp.HCM theo quyết định số 45/2011/QĐ-SGDHCM ngày 18/04/2011. Thành lập chi nhánh tại Tp. Hà Nội.

Thành lập Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex, do Becamex IJC làm chủ sở hữu 100% vốn điều lệ. Đổi tên Công ty TNHH MTV IJC thành Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex.

Thực hiện các thủ tục để giảm vốn điều lệ theo nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17/10/2016, từ 2.741 tỷ đồng xuống 1.371 tỷ đồng.

Thực hiện các thủ tục để phát hành cổ phiếu trả cổ tức theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2022 từ nguồn lợi nhuận sau thuế giữ lại năm 2021 tăng vốn điều lệ từ 2.171 tỷ đồng lên 2.518 tỷ đồng.

+ 2.518 tỷ đồng
Phát hành cổ phiếu ra công chúng

Thực hiện các thủ tục để phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/04/2025 tăng vốn điều lệ từ 3.777 tỷ đồng lên gần 6.296 tỷ đồng.



NGÀNH NGHỀ KINH DOANH, ĐỊA BÀN KINH DOANH

1

Ngành nghề kinh doanh

CÁC NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH

KINH DOANH
BẤT ĐỘNG SẢN

THU PHÍ
GIAO THÔNG

HOẠT ĐỘNG
XÂY DỰNG

KINH DOANH
KHÁC



1 KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Hiện nay Becamex IJC là một trong những doanh nghiệp phát triển bất động sản dân dụng hàng đầu tại Bình Dương (nay thuộc TP. HCM) với quỹ đất lớn và các sản phẩm đa dạng trong các phân khúc từ bình dân, trung bình cho đến cao cấp nhằm đáp ứng nhu cầu đa dạng của thị trường. Lĩnh vực này đóng góp khoảng 50% tỷ trọng tổng doanh thu hàng năm của IJC. Mục tiêu của Becamex IJC là tập trung phát triển các khu nhà ở xoay quanh các KCN, KDC của Tập đoàn Becamex IDC, Công ty Liên Doanh VSIP và các đơn vị khác trong tập đoàn đầu tư. Do phát triển song hành với các khu công nghiệp, IJC hoàn toàn không mất thời gian, chi phí để phát triển quỹ đất do đất đã được các đơn vị phát triển khu công nghiệp hoàn thiện về giải phóng mặt bằng cũng như xây dựng hạ tầng. Điều này đã giúp Công ty không phải chịu các rủi ro về giải phóng mặt bằng gây ảnh hưởng đến quá trình triển khai dự án. Đến thời điểm hiện tại, với việc thị trường bất động sản TP. Hồ Chí Minh đã có những tăng trưởng mạnh mẽ trong những năm vừa qua và được dự báo tiếp tục phát triển do những yếu tố thuận lợi trong thời gian tới, việc sở hữu quỹ đất lớn sẵn sàng kinh doanh, với các sản phẩm đa dạng phân khúc có thể mang về nguồn thu không nhỏ cho IJC trong những năm tới.

2 THU PHÍ GIAO THÔNG

Đây là lĩnh vực đem lại doanh thu và lợi nhuận cao đứng thứ 2 trong các mảng đóng góp lợi nhuận cho công ty. Nguồn thu của hoạt động này đến từ việc thu phí 02 trạm BOT trên quốc lộ 13 đặt tại địa bàn Thành phố Thuận An (cũ) và Thành phố Thủ Dầu Một (cũ), có thời hạn thu phí đến 2037. Quốc lộ 13 là tuyến đường huyết mạch kết nối các tỉnh phía Nam, với lưu lượng xe qua lại lớn. Điều này đã tạo tiềm năng phát triển lớn cho lĩnh vực thu phí giao thông trên tuyến đường này. Becamex IJC đang triển khai thi công Dự án Nâng cấp, mở rộng QL13 đoạn từ cổng chào Vĩnh Phú (Km1+315) đến điểm giao với đường Lê Hồng Phong (Km15+018,28).

3 HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

Becamex IJC thi công các công trình hạ tầng giao thông và dân dụng. Trong các năm tới doanh thu từ hoạt động này dự kiến ghi nhận từ việc thi công xây dựng các công trình của Công ty CP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước, dự án đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành, dự án Đường Vành Đai 4 Thành Phố Hồ Chí Minh. Dự kiến khi các dự án được triển khai, hoạt động xây dựng sẽ đóng góp trở lại vào cơ cấu doanh thu của Công ty trong các năm tiếp theo.

4 KINH DOANH KHÁC

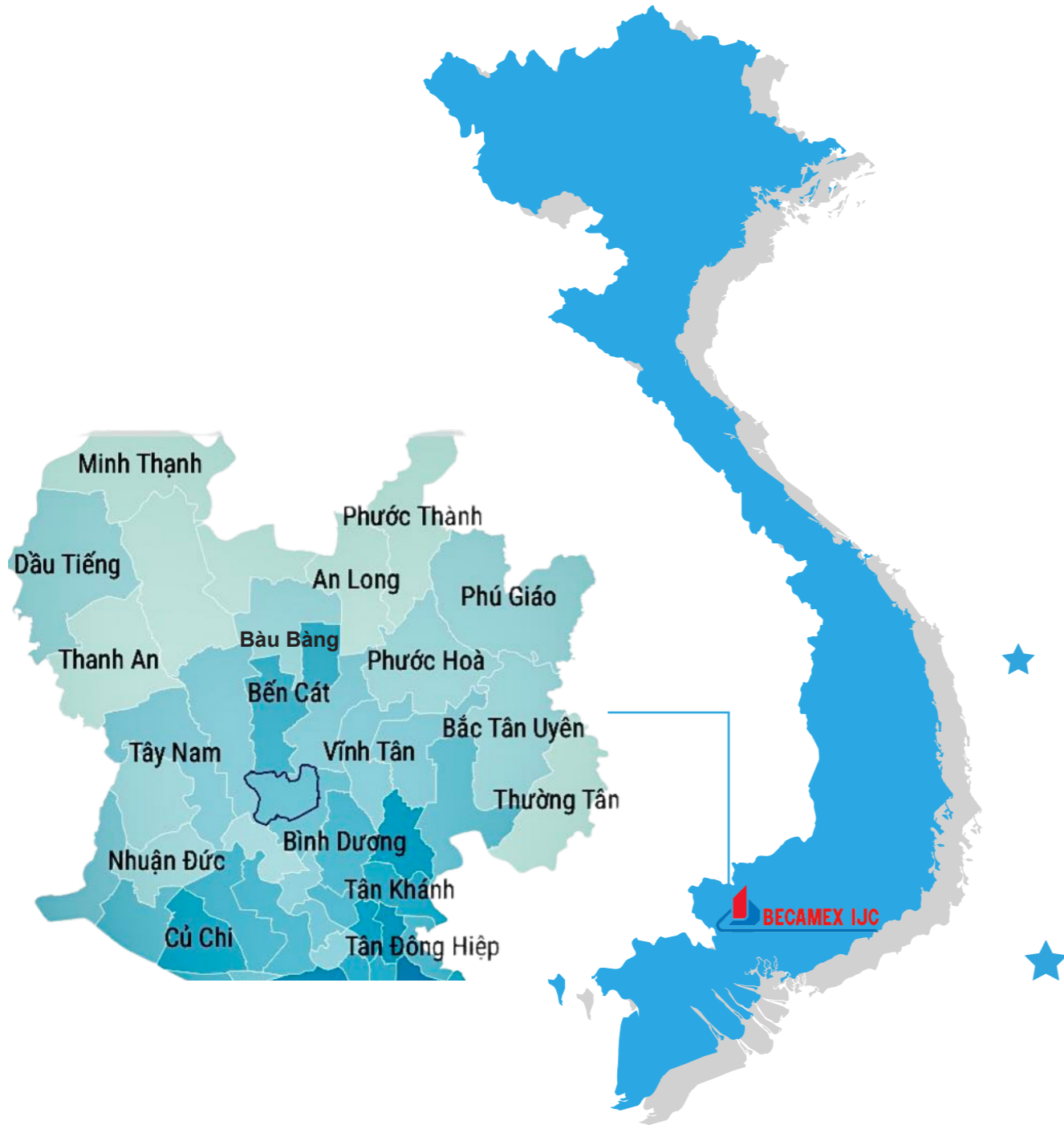
Doanh thu hoạt động kinh doanh khác được ghi nhận từ các hoạt động của 03 đơn vị thành viên - Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex và Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC, Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương, cho thuê Nhà ở công nhân, thu nhập tài chính, thu nhập ghi nhận từ công ty liên kết,... Bên cạnh đó, Công ty thực hiện đầu tư, góp vốn thi công dự án đường Vành đai 4 thành phố Hồ Chí Minh đoạn từ cầu Thủ Biên – sông Sài Gòn (giai đoạn 1) và thực hiện thủ tục đầu tư, góp vốn thi công dự án đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành (đoạn qua tỉnh Bình Dương, nay thuộc TP. HCM).



NGÀNH NGHỀ KINH DOANH, ĐỊA BÀN KINH DOANH

2

Địa bàn kinh doanh



Công ty chủ yếu triển khai hoạt động kinh doanh trên các phường thuộc hướng Tây Bắc của TP. Hồ Chí Minh, cụ thể: trạm thu phí Vĩnh Phú đặt tại Phường Lái Thiêu, trạm thu phí Suối Giữa tại Phường Chánh Hiệp, các dự án bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư tại Phường Bình Dương, Phường Thới Hòa, Phường Vĩnh Tân và Xã Bà Bằng.

PHƯỜNG VĨNH TÂN

IJC Suối Tre Tân Bình

Nhà ở công nhân (NOCN): A59, A13

XÃ BÀ BÀNG

Khu dân cư ấp 5C Bà Bằng

PHƯỜNG THỚI HÒA

Khu dân cư Ấp 2 Thới Hòa lô K33

Khu dân cư ấp 5B

PHƯỜNG BÌNH DƯƠNG

Biệt thự Sunflower

Sunflower II

Chung cư Aroma

Nhà phố Prince Town

Prince Town II

Khu đô thị IJC

Khu Nhà ở IJC Hòa Lợi

Khu nhà ở IJC Hòa Lợi II (mở rộng)

Khu nhà ở IJC Hòa Lợi III

Khu nhà ở IJC - Green City



MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

1

Mô hình quản trị

- » Hiểu được tầm quan trọng của hoạt động quản trị công ty trong việc xây dựng nền tảng vững chắc và tạo động lực cho sự phát triển bền vững, Becamex IJC luôn chú trọng cập nhật và hoàn thiện mô hình quản trị theo các thông lệ tốt của thị trường, từng bước tiệm cận với các chuẩn mực quốc tế. Theo đó, Bộ nguyên tắc quản trị công ty của Công ty được xây dựng trên các trụ cột chính bao gồm: quyền của cổ đông, vai trò và chức năng của Hội đồng quản trị, quản lý rủi ro, trách nhiệm xã hội và minh bạch trong công bố thông tin, cũng như trong quan hệ với các bên có quyền lợi liên quan.
- » Hiện nay, Becamex IJC đang hoạt động theo mô hình quản trị quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp, bao gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc với các chức năng, nhiệm vụ cụ thể như sau:

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

ĐHĐCĐ là cơ quan có thẩm quyền quyết định cao nhất bao gồm tất cả các cổ đông của Công ty. ĐHĐCĐ họp định kỳ mỗi năm 01 lần để quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

» HĐQT là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Các thành viên HĐQT có nhiệm kỳ 05 năm, do ĐHĐCĐ bầu và miễn nhiệm. Đứng đầu HĐQT là Chủ tịch HĐQT. Chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, trách nhiệm của Chủ tịch và các thành viên HĐQT thực hiện theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế tổ chức và hoạt động của HĐQT theo từng thời kỳ.

» HĐQT Becamex IJC nhiệm kỳ 2022-2027 gồm 05 thành viên: 01 Chủ tịch HĐQT, 01 Phó chủ tịch HĐQT, 02 thành viên HĐQT, 01 thành viên HĐQT độc lập. Các Thành viên HĐQT hoạt động trên tinh thần trách nhiệm và sự cẩn trọng, có đầy đủ thông tin để phục vụ cho quá trình ra quyết định, vì lợi ích cao nhất và lâu dài của Công ty và tất cả các cổ đông, đồng thời cũng quan tâm đến lợi ích của các bên có quyền lợi liên quan.

» Với định hướng "Thiết lập một HĐQT có kinh nghiệm và năng lực quản trị chuyên nghiệp" theo Bộ Nguyên tắc Quản trị công ty tốt nhất đồng thời đảm bảo được tính sâu sát và toàn diện đối với mỗi quyết sách của HĐQT. Becamex IJC luôn nỗ lực để đạt được sự đa dạng về chuyên môn, kỹ năng, kinh nghiệm và phẩm chất lãnh đạo... HĐQT làm việc theo nguyên tắc tập thể nhưng từng thành viên sẽ đảm bảo không tham gia biểu quyết đối với các vấn đề mà thành viên đó hoặc bên liên quan của thành viên đó có phát sinh giao dịch liên quan với Becamex IJC. Các Thành viên HĐQT chịu trách nhiệm cá nhân về phần việc của mình và cùng chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ, trước pháp luật về các văn bản, nghị quyết, quyết định của HĐQT trị về tình hình hoạt động và sự phát triển của Công ty.

BAN KIỂM SOÁT

- » BKS giữ vai trò độc lập trong mô hình quản trị Công ty với chức năng thay mặt ĐHĐCĐ kiểm tra, giám sát tính hợp pháp, chính xác và trung thực trong việc quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty. Thành viên BKS có nhiệm kỳ 05 năm do ĐHĐCĐ bổ nhiệm. Đứng đầu BKS là Trưởng BKS. Chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và trách nhiệm của Trưởng BKS và các thành viên BKS thực hiện theo quy định pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế tổ chức và hoạt động của BKS theo từng thời kỳ.
- » BKS Becamex IJC nhiệm kỳ 2022-2027 gồm 03 thành viên: 01 Trưởng BKS và 02 thành viên BKS.

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- » Dưới sự giám sát của BKS, Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trước HĐQT và ĐHĐCĐ trong việc trực tiếp triển khai, điều hành hoạt động kinh doanh, đồng thời đảm bảo Công ty hoạt động tuân thủ quy định pháp luật, hoạt động hiệu quả vì lợi ích của Công ty, các cổ đông và các bên có quyền lợi liên quan, theo chiến lược và kế hoạch kinh doanh đã được HĐQT và ĐHĐCĐ phê duyệt.
- » Ban Tổng Giám đốc Becamex IJC tại thời điểm kết thúc năm 2025 là 05 thành viên: 01 TGD, 03 Phó TGD và 1 Kế toán trưởng. Các thành viên có vai trò xây dựng và đưa ra các khuyến nghị định hướng chiến lược; kế hoạch kinh doanh, ngân sách; phát triển nguồn nhân lực và điều hành hoạt động Công ty để đạt kế hoạch đề ra.

CÁC KHỐI, PHÒNG, BAN CHỨC NĂNG

Các khối, phòng, ban chức năng có nhiệm vụ tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc về quản lý, chỉ đạo trong lĩnh vực phụ trách, triển khai, cụ thể hóa công việc theo chỉ đạo của Ban Tổng Giám đốc về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.



MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

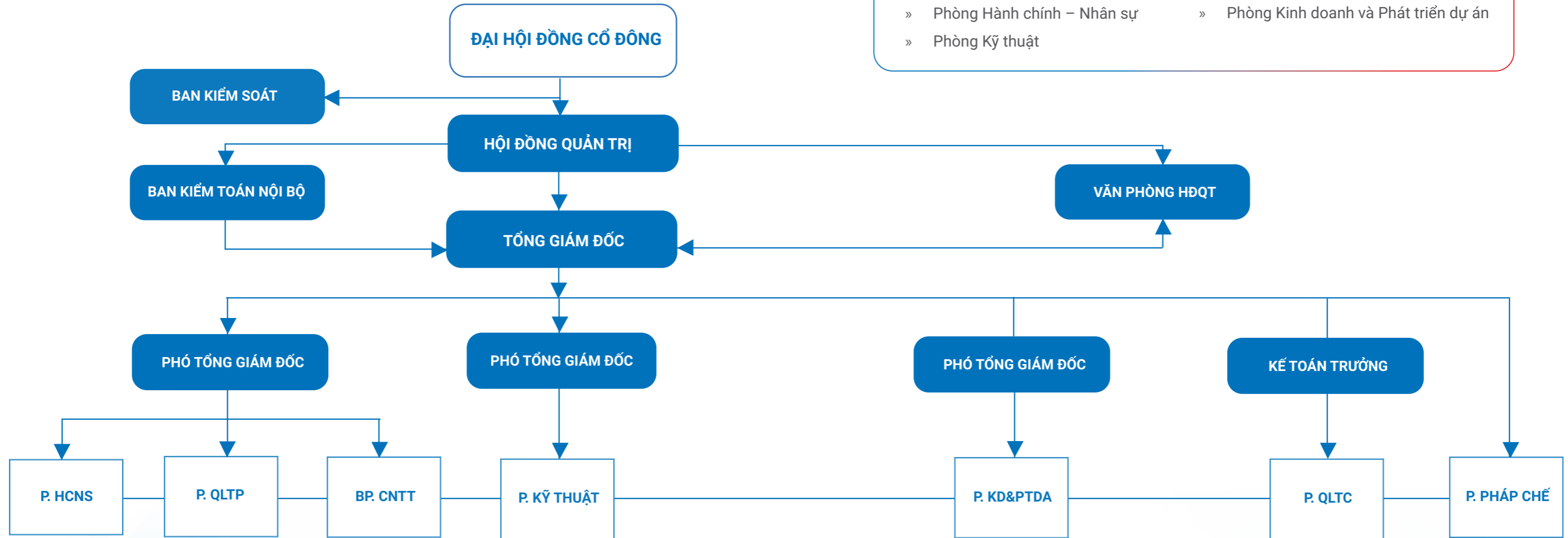
2

Cơ cấu bộ máy quản lý

CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

Các phòng ban nghiệp vụ:

- » Phòng Quản lý tài chính
- » Phòng Pháp chế
- » Phòng Hành chính – Nhân sự
- » Phòng Kỹ thuật
- » Phòng Quản lý thu phí
- » Bộ phận Công nghệ thông tin
- » Phòng Kinh doanh và Phát triển dự án



DANH SÁCH CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

TT	Đơn vị	Địa chỉ	Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh chính	Vốn điều lệ (đồng)	Tỷ lệ sở hữu
I	Công ty con				
1	Công ty TNHH MTV Thương mại BTI (nay là Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC)	Becamex Tower 230 Đại lộ Bình Dương, P. Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, công trình đường bộ, công trình điện, công trình cấp thoát nước, công trình viễn thông thông tin liên lạc; Giám sát công tác xây dựng các công trình dân dụng, giao thông; Thiết kế, thẩm tra, tư vấn quản lý dự án; Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ quản lý vận hành chung cư và cao ốc văn phòng	20.000.000.000	100%
2	Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex (BHI)	Becamex Hotel 230 Đại lộ Bình Dương, P. Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ ăn uống, tổ chức sự kiện, các dịch vụ khách sạn	24.000.000.000	100%
3	Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	811 Đường Hùng Vương, P. Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý, quảng cáo, tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	5.000.000.000	100%

TT	Đơn vị	Địa chỉ	Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh chính	Vốn điều lệ (đồng)	Tỷ lệ sở hữu
II	Công ty liên kết				
1	Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	Quốc lộ 14, tổ 8, Khu phố 3, P. Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	2.698.375.000.000	40,33%
2	Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí 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	100.000.000.000	20%
3	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	Xây dựng, khai thác, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật	100.000.000.000	36%



GIỚI THIỆU HĐQT

1 Danh sách HĐQT

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	GHI CHÚ
1	Ông Đỗ Quang Ngôn	Chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm 15/04/2022
2	Ông Quảng Văn Viết Cường	Phó CT. HĐQT	Bổ nhiệm 15/04/2022
3	Bà Võ Thị Huyền Trang	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm 15/04/2022
4	Ông Trần Thiện Thế	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm 15/04/2022
5	Bà Lê Thị Xuân Diệu	Thành viên HĐQT độc lập	Bổ nhiệm 07/04/2023

(Công ty không có các tiểu ban thuộc HĐQT)

2 Sơ yếu lý lịch Thành viên HĐQT

01

ÔNG ĐỖ QUANG NGÔN Chủ tịch HĐQT

Năm sinh	1967	
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế	
Quá trình công tác		
Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
1989 - 1991	Công ty Thương mại Tổng hợp	Nhân viên
1992 - 1994	Chi nhánh Lạng Sơn	Phó Giám đốc
1995 - 1998	Chi nhánh Lạng Sơn	Kế toán trưởng
1999 - 2001	Bộ phận quản lý thu phí QL.13	Trưởng bộ phận
2002 - 2004	CTCP Bóng đá Bình Dương	Tổng giám đốc
2005 - 2007	Nhà máy sản xuất Bê tông thép	Giám đốc
2007 - 04/2022	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Tổng giám đốc
04/2022 - nay	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Chủ tịch HĐQT
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	Thành viên HĐQT: CTCP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex Thành viên HĐQT: CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước Chủ tịch HĐQT (đến ngày 17/04/2025): CTCP Xây dựng và giao thông Bình Dương (BCE)	
Số lượng cổ phiếu IJC đang nắm giữ	0 cổ phiếu	

02

ÔNG QUẢNG VĂN VIẾT CƯỜNG Phó Chủ tịch HĐQT

Năm sinh	1970	
Trình độ chuyên môn	Thạc sĩ Ngôn ngữ Anh	
Quá trình công tác		
Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
2009 - 2018	Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	Giám đốc Phòng Đầu tư
2018 - nay	Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	Phó Tổng Giám đốc
2017 - nay	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Phó Chủ tịch HĐQT
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	Phó TGD: Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP Chủ tịch HĐQT: CTCP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC) Phó Chủ tịch HĐQT: CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước Chủ tịch HĐQT: CTCP Bệnh viện Mỹ Phước Chủ tịch HĐQT: CTCP Cao su Bình Dương Phó Chủ tịch HĐQT: Trường ĐHQT Miền Đông Thành viên HĐQT: CTCP Setia Becamex	
Số lượng cổ phiếu IJC đang nắm giữ	0 cổ phiếu	



GIỚI THIỆU HĐQT

2

Sơ yếu lý lịch Thành viên HĐQT

03

BÀ VÕ THỊ HUYỀN TRANG

Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh 1973
 Trình độ chuyên môn Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
1995 - 1997	Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Hồng Phát	Nhân viên kinh doanh
1997 - 1998	Công ty Toa Việt Nam TNHH	Trợ lý Tổng Giám đốc kiêm Chuyên viên tiếp thị
1998 - 2006	CTCP Thanh Lễ	Nhân viên phòng kinh doanh
2006 - 2008	CTCP Phát triển KCN Sóng Thần	Phó phòng kinh doanh
2008 - 2010	CTCP Đại Nam	Quyền trưởng phòng kinh doanh
2010 - 2012	Công ty Becamex IDC	Nhân viên
2012 - 9/2015	Công ty Becamex IDC	Phó Ban quản lý dự án Nhà ở xã hội Becamex
9/2015 - 6/2016	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Trưởng phòng KD
6/2016 - 4/2022	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Phó Tổng Giám Đốc
4/2022 - nay	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác Thành viên HĐQT: Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex
 Chủ tịch HĐQT: Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex
 Thành viên HĐQT: Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương

Số lượng cổ phiếu IJC đang nắm giữ 0 cổ phiếu

04

BÀ LÊ THỊ XUÂN DIỆU

Thành viên HĐQT độc lập

Năm sinh 1983
 Trình độ chuyên môn Cử nhân Luật, Cử nhân Tiếng Anh thương mại
 Quá trình công tác

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
2007 - 2009	CTCP Xây dựng số 1	Thư ký ban điều hành 1
2009 - 2014	CTCP đầu tư và phát triển Gia Định	Nhân viên HCNS
2015 - nay	CTCP Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	Thư ký HĐQT, Người phụ trách quản trị Công ty, Thư ký công ty, Trưởng phòng HCNS
2023 - nay	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Thành viên HĐQT độc lập

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác Thư ký HĐQT, Người phụ trách quản trị Công ty, Thư ký công ty, Trưởng phòng HCNS: CTCP Công nghệ & Truyền thông Việt Nam (TTN)
 Thành viên HĐQT: Công ty TNHH Giải pháp VNNT

Số lượng cổ phiếu IJC đang nắm giữ 0 cổ phiếu

05

ÔNG TRẦN THIỆN THẾ

Thành viên HĐQT

Năm sinh 1963
 Trình độ chuyên môn Cử nhân Tài chính kế toán
 Quá trình công tác

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
10/1985 - 12/1988	Liên Hiệp các Xí Nghiệp Sành Sứ sông Bé	Nhân viên Kế Toán
1988 - 1995	Xí nghiệp Gốm Sứ Xuất Khẩu Sông Bé	Kế Toán Trưởng
1996 - 1997	Xí nghiệp Xây Dựng Becamex	Kế Toán Trưởng
1998 - 1999	Công ty Becamex	Phó Phòng kế toán
2000 - 2018	CTCP Chứng khoán Đệ Nhất	Tổng Giám đốc
2019 - nay	CTCP Tư vấn Dịch vụ và Đầu tư Đệ Nhất	Tổng Giám đốc
2017 - nay	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Thành viên HĐQT

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác Tổng Giám đốc: CTCP Tư vấn Dịch vụ và Đầu tư Đệ Nhất
 Thành viên HĐQT: CTCP Xây dựng & Giao thông Bình Dương (BCE)
 Thành viên HĐQT: CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước

Số lượng cổ phiếu IJC đang nắm giữ 0 cổ phiếu

THAY ĐỔI THÀNH VIÊN HĐQT TRONG NĂM 2025

Không có



GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH

1

Danh sách Ban điều hành

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ
1	Ông Trịnh Thanh Hùng	Tổng Giám đốc
2	Bà Võ Thị Huyền Trang	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Trần Ngọc Hiền	Phó Tổng Giám đốc
4	Ông Vũ Phi Hùng	Phó Tổng Giám đốc
5	Bà Bùi Thị Thùy	Kế toán trưởng

2

Sơ yếu lý lịch Thành viên Ban điều hành

01

ÔNG TRỊNH THANH HÙNG Tổng Giám đốc

Năm sinh 1965

Trình độ chuyên môn Kỹ sư Kinh tế

Quá trình công tác

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
1993 - 1996	Công ty chăn nuôi VIFACO Bình Dương	Phó Phòng kế toán
1997 - 2007	Công ty chăn nuôi VIFACO Bình Dương	Kế toán trưởng
2007 - 05/2014	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Trưởng Phòng Quản lý tài chính kiêm Kế toán trưởng
05/2014 - 03/2021	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng
04/2021 - 04/2022	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Phó Tổng Giám đốc
04/2022 - nay	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Tổng Giám đốc

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác Không có

Số lượng cổ phiếu IJC đang nắm giữ 0 cổ phiếu

02

BÀ VÕ THỊ HUYỀN TRANG Phó Tổng Giám đốc

(Đã được trình bày tại SYLL HĐQT)

03

ÔNG TRẦN NGỌC HIỀN Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh 1975

Trình độ chuyên môn Cử nhân Quản trị kinh doanh

Quá trình công tác

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
Trước 2007	Công ty Thương Mại Đầu tư và Phát triển Becamex	
2007 - 03/2021	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Trưởng phòng Quản lý thu phí
04/2021 - 08/2024	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc phòng Quản lý thu phí
08/2024 - nay	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Phó Tổng Giám đốc

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác Không có

Số lượng cổ phiếu IJC đang nắm giữ 0 cổ phiếu



GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH

2

Sơ yếu lý lịch Thành viên Ban điều hành

04

ÔNG VŨ PHI HÙNG Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh	1978	
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Kinh tế ngành Quản trị Kinh doanh; Kiến trúc sư ngành Kiến trúc công trình	
Quá trình công tác		
Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
2004 - 2005	UBND phường Bình Hòa – Thuận An – Bình Dương	Phó Chủ tịch UB. MTTQ VN phường Bình Hòa
2006 - 2009	Tỉnh Đoàn Bình Dương	Cán bộ
2010 - 2013	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Nhân viên phòng KD&PTDA
2013 - 2022	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Trợ lý tổng giám đốc
2022 - 09/2024	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Giám đốc Phòng Pháp chế kiêm Trợ lý chủ tịch HĐQT
09/2024	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Phó Tổng Giám đốc

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác Giám đốc: Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex
Thành viên HĐQT: CTCP Đường Vành Đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh

Số lượng cổ phiếu IJC đang nắm giữ 0 cổ phiếu

05

BÀ BÙI THỊ THÙY

Kế toán trưởng kiêm Giám đốc Phòng Quản lý Tài chính

Năm sinh	1982	
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Quản trị kinh doanh	
Quá trình công tác		
Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
11/2004 - 6/2007	Công ty Đầu tư Xây dựng 3/2	Nhân viên
7/2007 - 6/2009	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Nhân viên Phòng Quản lý tài chính
7/2009 - 3/2021	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Phó Phòng Quản lý tài chính
4/2021 - 4/2022	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Kế Toán Trưởng
4/2022 - nay	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Kế Toán Trưởng kiêm Giám đốc Phòng Quản lý tài chính

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác Thành viên HĐQT: CTCP Xây dựng & Giao thông Bình Dương (BCE)
Thành viên BKS: CTCP Đường Cao tốc TPHCM - Thủ Dầu Một - Chơn Thành
Thành viên BKS: CTCP Đường Vành Đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh
Thành viên BKS: Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex
Thành viên BKS: Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC

Số lượng cổ phiếu IJC đang nắm giữ 0 cổ phiếu

THAY ĐỔI BAN ĐIỀU HÀNH

Không có



GIỚI THIỆU BKS

1

Danh sách BKS

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ
1	Ông Nguyễn Hải Hoàng	Trưởng Ban kiểm soát (Bổ nhiệm 15/04/2022)
2	Bà Lê Thị Thùy Dương	Thành viên Ban kiểm soát (Tái bổ nhiệm 15/04/2022)
3	Bà Mai Thị Huỳnh Mai	Thành viên Ban kiểm soát (Bổ nhiệm 19/04/2024)

2

Sơ yếu lý lịch BKS

01

ÔNG NGUYỄN HẢI HOÀNG
Trưởng Ban kiểm soát

Năm sinh: 1991
Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ tài chính

Quá trình công tác

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
2014 - 2018	CTCP Chứng khoán Rồng Việt	Chuyên viên phân tích đầu tư
2018 - 2019	Quỹ đầu tư Korea Investment (VP TP.HCM)	Chuyên viên phân tích đầu tư
2019 - 2020	Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	Nhân viên Tổ trợ lý
2020 - 12/2024	Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	Phó Giám đốc Ban quản lý và Phát triển vốn
2022 - nay	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Trưởng BKS
01/2025 - nay	Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	Phó phòng Quản lý Tài chính

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác
 Trưởng BKS: CTCP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC)
 Thành viên BKS: CTCP Công nghệ và truyền thông Việt Nam (TTN)
 Thành viên BKS: CTCP Xây dựng & Giao thông Bình Dương (BCE)
 Trưởng BKS: CTCP Phát triển Đô thị (UDJ)

Số lượng cổ phiếu IJC đang nắm giữ 0 cổ phiếu

02

BÀ LÊ THỊ THÙY DƯƠNG
Thành viên Ban kiểm soát

Năm sinh: 1989
Trình độ chuyên môn: Kỹ sư kinh tế xây dựng

Quá trình công tác

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
2012 - 2017	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Thư ký
2017 - nay	Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	Nhân viên phòng quản lý CTCP
2017 - nay	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Thành viên BKS

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác
 Thành viên BKS: CTCP Phát triển Đô thị (UDJ)
 Thành viên BKS: CTCP Xây dựng & Giao thông Bình Dương (BCE)

Số lượng cổ phiếu IJC đang nắm giữ 15.000 cổ phiếu, chiếm tỷ lệ 0,00238%

03

BÀ MAI THỊ HUỖNH MAI
Thành viên Ban kiểm soát

Năm sinh: 1990
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính doanh nghiệp, Thạc sĩ Tài chính

Quá trình công tác

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
08/2013 - 10/2023	Công ty CP Lâm sản và XNK Tổng hợp Bình Dương	Phó Phòng Kế toán
11/2023 đến nay	Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	Nhân viên phòng quản lý CTCP
04/2025 - nay	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Thành viên BKS

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác Không có

Số lượng cổ phiếu IJC đang nắm giữ 0 cổ phiếu

THAY ĐỔI BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2025

Không có



02



BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CÔNG TY

Tóm tắt thông tin tài chính 5 năm

Bức tranh nền kinh tế vĩ mô và ngành bất động sản

Báo cáo Ban Tổng Giám đốc



TÓM TẮT THÔNG TIN TÀI CHÍNH 5 NĂM

1

Kết quả kinh doanh

KẾT QUẢ KINH DOANH

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	% tăng/giảm năm 2025/năm 2024
Doanh thu thuần	2.601.723	1.968.123	1.494.344	1.020.259	1.606.576	57,47%
Lợi nhuận gộp	991.000	808.864	650.668	458.365	815.079	77,82%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	779.653	626.437	483.074	420.542	638.421	51,81%
Lợi nhuận trước thuế	782.818	640.504	494.393	414.891	707.794	70,60%
Lợi nhuận sau thuế	621.100	511.049	394.853	354.138	597.354	68,68%

CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Tỷ lệ lợi nhuận						
Biên lợi nhuận gộp	%	38,09	41,10	43,54	44,93	50,73
Biên lợi nhuận trước thuế và lãi vay	%	34,04	36,53	37,88	45,14	46,94
Biên lợi nhuận ròng	%	23,87	25,97	26,42	34,71	37,18
ROA	%	9,12	7,83	6,17	4,52	5,78
ROE	%	18,57	13,39	10,33	6,87	7,41
Thanh khoản						
Hệ số thanh toán hiện hành	Lần	2,48	2,19	1,61	2,15	6,32
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,4	0,42	0,42	0,39	2,45
Hệ số thanh toán lãi vay	Lần	8,61	9,17	7,9	10,15	16,28

TÌNH HÌNH TÀI SẢN/NGUỒN VỐN

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	% tăng/giảm năm 2025/năm 2024	CAGR 2021 - 2025
Tài sản ngắn hạn	4.808	4.408	3.743	4.498	6.017	33,77%	5,75%
Tiền và các khoản tương đương tiền	147	226	284	80	923	1.053,75%	58,35%
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	6	12	15	16	764	4.675%	237,36%
Các khoản phải thu ngắn hạn	607	594	674	636	638	0,31%	1,25%
Hàng tồn kho	4.026	3.571	2.765	3.683	3.686	0,08%	(2,18%)
Tài sản ngắn hạn khác	22	6	4	83	5	(93,98%)	(30,14%)
Tài sản dài hạn	2.001	2.115	2.661	3.345	4.316	29,03%	21,20%
Các khoản phải thu dài hạn	708	760	780	774	1.417	83,07%	18,95%
Tài sản cố định	527	583	582	548	510	(6,93%)	(0,81%)
Bất động sản đầu tư	379	370	673	515	494	(4,08%)	6,91%
Tài sản dở dang dài hạn	382	360	363	643	367	(42,92%)	(1,01%)
Đầu tư tài chính dài hạn	-	33	224	835	1.511	80,96%	-
Tài sản dài hạn khác	5	9	41	31	18	(41,94%)	35,17%
Tổng tài sản	6.809	6.523	6.404	7.843	10.333	31,75%	10,99%
Nợ phải trả	3.465	2.707	2.580	2.691	2.268	(15,72%)	(10,05%)
Nợ ngắn hạn	1.940	2.011	2.318	2.089	953	(54,38%)	(16,29%)
Nợ dài hạn	1.525	696	262	602	1.316	118,60%	(3,63%)
Vốn chủ sở hữu	3.344	3.816	3.824	5.151	8.064	56,55%	24,62%
Tổng nguồn vốn	6.809	6.523	6.404	7.843	10.333	31,75%	10,99%



BỨC TRANH KINH TẾ VĨ MÔ VÀ NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN

1

Nhận định tình hình chung năm 2025

TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ VÀ LẠM PHÁT

Năm 2025, kinh tế Việt Nam duy trì xu hướng ổn định và phục hồi tích cực, với tốc độ tăng trưởng được giữ ở mức cao và mặt bằng giá cả cơ bản được kiểm soát. Tổng sản phẩm trong nước (GDP) tăng 8,02% so với năm 2024, thể hiện kết quả khả quan trong bối cảnh kinh tế toàn cầu còn tiềm ẩn nhiều rủi ro. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tăng 3,31% so với năm trước, nằm trong phạm vi mục tiêu lạm phát do Quốc hội đề ra.

CHÍNH SÁCH TIỀN TỆ

Năm 2025, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam điều hành chính sách tiền tệ theo hướng chủ động, linh hoạt nhằm hỗ trợ phục hồi và tăng trưởng kinh tế. Mặt bằng lãi suất điều hành được giữ ổn định, trong khi lãi suất huy động và cho vay duy trì ở mức thấp trong nửa đầu năm, góp phần thúc đẩy nhu cầu tín dụng. Nhờ đó, tăng trưởng tín dụng toàn hệ thống năm 2025 đạt 19,01%, mức cao nhất trong vòng 10 năm qua.

HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

Năm 2025, hoạt động đầu tư tiếp tục đóng vai trò là động lực quan trọng thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, trong đó đầu tư công và dòng vốn FDI là các nguồn lực dẫn dắt chủ yếu. Theo Cục Thống kê Việt Nam, tổng vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội theo giá hiện hành ước đạt 4.150,5 nghìn tỷ đồng, tăng 12,1% so với năm 2024.

Trong đó, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam ước đạt 27,62 tỷ USD, tăng 9,0% so với năm trước. Vốn đầu tư khu vực nhà nước đạt khoảng 848,7 nghìn tỷ đồng, tăng 28,6%, trong khi tỷ lệ giải ngân đầu tư công đạt 82,7% kế hoạch. Mức tăng mạnh của đầu tư khu vực nhà nước chủ yếu gắn với việc đẩy nhanh tiến độ triển khai và giải ngân các dự án hạ tầng trọng điểm.

NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN

Năm 2025, thị trường bất động sản dân dụng ghi nhận tín hiệu phục hồi tích cực khi nguồn cung căn hộ từng bước được cải thiện nhờ các chính sách tháo gỡ vướng mắc pháp lý và sự phát triển của hệ thống hạ tầng giao thông. Tuy nhiên, mặt bằng giá bán tiếp tục duy trì ở mức cao, đặc biệt tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, tạo áp lực đối với khả năng tiếp cận nhà ở của người mua ở thực và tiềm ẩn rủi ro thanh khoản trong dài hạn. Đồng thời, các doanh nghiệp trong ngành cũng đối mặt với nhiều thách thức khi chi phí phát triển dự án gia tăng do giá đất và nguyên vật liệu tăng, cùng với việc siết chặt kiểm soát tín dụng từ Chính phủ nhằm hạn chế hoạt động đầu cơ trên thị trường.



BỨC TRANH KINH TẾ VĨ MÔ VÀ NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN

2 Đánh giá triển vọng ngành bất động sản, xây dựng năm 2026



Nguồn cung và sự phân hóa thị trường theo khu vực

Năm 2026 dự kiến sẽ chứng kiến nguồn cung căn hộ phân khúc trung cấp được bổ sung đáng kể tại các đô thị lớn, nhờ quá trình tháo gỡ vướng mắc pháp lý và việc nhiều dự án đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính, bước vào giai đoạn mở bán trên diện rộng. Thị trường phía Nam được kỳ vọng tiếp tục duy trì xu hướng tăng giá nhẹ, đồng thời thu hút dòng vốn đầu tư dịch chuyển từ miền Bắc nhờ mặt bằng giá còn tương đối “mềm” và tỷ lệ hấp thụ tích cực, đặc biệt tại các phân khúc căn hộ trung cấp và bình dân – những phân khúc phục vụ nhu cầu ở thực.

Môi trường pháp lý minh bạch và kỷ luật hơn

Hành lang pháp lý trong năm 2026 sẽ đi vào giai đoạn thực thi chặt chẽ, hướng thị trường vận hành dựa trên tính minh bạch và cung - cầu thực thay vì đầu cơ. Việc áp dụng mã định danh điện tử cho bất động sản kể từ ngày 01/3/2026 cùng với các chính sách xử lý dứt điểm "dự án treo" sẽ giúp khơi thông nguồn lực và chuẩn hóa dữ liệu giao dịch. Những thay đổi này tạo áp lực buộc các chủ đầu tư phải nâng cao năng lực triển khai thực tế và kỷ luật tài chính, đồng thời mở ra cơ hội cho các dự án được tháo gỡ vướng mắc thông qua các cơ chế thí điểm đất ở thương mại.

Động lực từ hạ tầng giao thông và mô hình đô thị mới

Việc đẩy mạnh đầu tư công và hoàn thiện các dự án hạ tầng trọng điểm sẽ là "cú hích" lớn nhất định hình lại bản đồ bất động sản trong năm 2026. Các dự án như Vành đai 3 (TP. HCM), Sân bay quốc tế Long Thành và cầu Cát Lái (Đồng Nai) khi dần thành hình sẽ thúc đẩy xu hướng giãn dân ra các đô thị vệ tinh và vùng ven. Đặc biệt, mô hình phát triển đô thị gắn với giao thông công cộng (TOD) quanh các ga metro và đường sắt đô thị sẽ trở thành hạt nhân phát triển mới, giúp gia tăng giá trị bất động sản và giảm rủi ro suy giảm thanh khoản cho các dự án tích hợp tiện ích.

Thách thức từ tín dụng và áp lực tài chính

Khả năng tiếp cận vốn trong năm 2026 được dự báo sẽ kém thuận lợi hơn năm 2025 do mặt bằng lãi suất có xu hướng tăng và các chính sách kiểm soát tín dụng chặt chẽ để tránh tăng trưởng nóng. Ngoài ra, đề xuất siết tỷ lệ cho vay đối với bất động sản thứ hai có thể làm sụt giảm đáng kể lực cầu từ nhóm khách hàng đầu tư.



BỨC TRANH KINH TẾ VĨ MÔ VÀ NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN

3

Phân tích SWOT

ĐIỂM MẠNH

- Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có quỹ đất rộng, sản phẩm thuộc nhiều phân khúc, đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng.
- Sở hữu quỹ đất lớn tại các vị trí chiến lược ở Bình Dương, tạo điều kiện thuận lợi cho việc phát triển các dự án bất động sản.
- Luôn tiên phong áp dụng công nghệ và kỹ thuật mới vào hoạt động quản lý, thi công dự án giúp doanh nghiệp cải thiện hiệu quả hoạt động.
- Ban lãnh đạo giàu kinh nghiệm, có tầm nhìn chiến lược tốt giúp doanh nghiệp phát triển đúng đắn và đạt được mục tiêu đề ra.
- Đội ngũ nhân sự có năng lực chuyên môn cao giúp doanh nghiệp triển khai các hoạt động kinh doanh hiệu quả.
- Có nguồn doanh thu ổn định từ hoạt động thu phí giao thông.
- Năng lực tài chính ổn định, đảm bảo khả năng triển khai các dự án lớn.

ĐIỂM YẾU

- Chưa mở rộng kênh phân phối sản phẩm, giảm khả năng tiếp cận với các khách hàng tiềm năng.
- Kết quả kinh doanh của Công ty phụ thuộc nhiều vào biến động của thị trường bất động sản, vốn có tính chu kỳ và chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố kinh tế vĩ mô.



CƠ HỘI

Tiềm năng tăng trưởng bền vững của ngành bất động sản:

- Hưởng lợi trực tiếp từ làn sóng giãn dân từ lõi trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh sang Bình Dương sau sáp nhập.
- Hành lang pháp lý liên quan đến lĩnh vực bất động sản được Chính Phủ quan tâm, điều chỉnh thuận lợi cho nhà đầu tư.
- Tận dụng sự hỗ trợ từ các đối tác giàu kinh nghiệm nâng cao năng lực cạnh tranh, phát triển bền vững trên thị trường.

Tiềm năng tăng trưởng của ngành hạ tầng giao thông:

- Hạ tầng giao thông các vùng Đông Nam Bộ đang được đầu tư mạnh mẽ.

THÁCH THỨC

- Môi trường cạnh tranh ngày càng gay gắt, với sự góp mặt của nhiều doanh nghiệp tiềm lực lớn, đòi hỏi doanh nghiệp thích ứng để tạo ra sản phẩm ưu việt.
- Áp lực lạm phát, lãi suất tăng cao và các biến động kinh tế vĩ mô có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Pháp lý dự án bất động sản (BDS) còn bị chi phối bởi nhiều luật và còn nhiều chồng chéo mâu thuẫn. Quyền lợi của khách hàng không được pháp luật bảo đảm đầy đủ.
- Các thay đổi trong chính sách về bất động sản, thuế, và đầu tư công có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.



BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1

Kết quả hoạt động kinh doanh

Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ của IJC đạt 1.607 tỷ đồng, tăng khoảng 58% so với năm 2024. Mảng kinh doanh bất động sản tiếp tục ghi nhận tăng trưởng tích cực, đóng vai trò là động lực chính trong cơ cấu doanh thu. Trong năm, tiến độ bàn giao tại một số dự án mới có sự điều chỉnh nhằm đảm bảo chất lượng và hiệu quả triển khai tổng thể. Bước sang giai đoạn cuối năm, Công ty đã đẩy mạnh công tác bàn giao, qua đó cải thiện đáng kể kết quả kinh doanh.



Năm 2025, IJC ghi nhận lợi nhuận sau thuế đạt 597 tỷ đồng, tăng 69% so với mức 354 tỷ đồng của năm 2024, đồng thời vượt 39% kế hoạch lợi nhuận được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Kết quả này chủ yếu đến từ việc tập trung triển khai các dự án bất động sản có biên lợi nhuận cao trong hai quý cuối năm. Bên cạnh đó, việc kiểm soát hiệu quả chi phí tài chính cùng với nguồn thu ổn định từ các công ty liên doanh, liên kết đã góp phần thúc đẩy tăng trưởng lợi nhuận bền vững của Công ty.

KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2025

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	TH 2025/ KH 2025	TH 2025/ TH 2024
Tổng doanh thu	1.170	2.086	1.799	86%	154%
+ Doanh thu thu phí	309	309	332	107%	107%
+ Doanh thu kinh doanh BĐS	323	990	974	98%	302%
+ Doanh thu thi công xây dựng	-	400	-	-	-
+ Doanh thu khác	538	387	493	127%	92%
Tổng chi phí	755	1.569	1.091	70%	145%
Lợi nhuận trước thuế	415	517	708	137%	171%
Lợi nhuận sau thuế	354	429	597	139%	169%

Tổng doanh thu hợp nhất của Công ty năm 2025 đạt 1.799 tỷ đồng, đạt 86% kế hoạch, tăng 54% so với năm 2024. Lợi nhuận trước thuế và sau thuế hợp nhất đạt 708 tỷ đồng và 597 tỷ đồng đạt 137% và 139% kế hoạch, tăng tương ứng 71% và 69% so với năm 2024.

KẾT QUẢ KINH DOANH CÔNG TY MẸ NĂM 2025

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	TH 2025/ TH 2025	TH 2025/ TH 2024
Tổng doanh thu	788	1.787	1.441	81%	83%
Tổng chi phí	494	1.333	878	66%	78%
Lợi nhuận trước thuế	294	454	563	124%	91%
Lợi nhuận sau thuế	244	373	459	123%	88%
Chi trả cổ tức	5%/VĐL	5%/VĐL	5%/VĐL		

Tổng doanh thu của Công ty mẹ năm 2025 đạt 1.441 tỷ đồng, đạt 81% kế hoạch, tăng 83% so với năm 2024. Lợi nhuận trước thuế và sau thuế của công ty mẹ đạt 563 tỷ đồng và 459 tỷ đồng lần lượt đạt 124% và 123% kế hoạch, tăng 91% và 88% so với năm 2024.



BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1 Kết quả hoạt động kinh doanh



CƠ CẤU DOANH THU

ĐVT: Tỷ đồng

Khoản Mục	Năm 2024		Năm 2025		Tăng/giảm	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Doanh thu thu phí giao thông	309	26%	332	19%	23	7%
Doanh thu kinh doanh BĐS	323	28%	974	54%	651	202%
Doanh thu thi công xây dựng	-	-	-	-	-	-
Doanh thu khác	538	46%	493	27%	(45)	(8%)
Tổng doanh thu	1.170	100%	1.799	100%	629	54%

Trong năm 2025, trong cơ cấu doanh thu của Công ty mảng kinh doanh bất động sản là hoạt động kinh doanh chính đóng góp 54% tổng doanh thu do doanh thu kinh doanh bất động sản năm 2025 tăng 202% so với thực hiện năm 2024. Hoạt động thu phí giao thông chiếm tỷ trọng 19% và hoạt động kinh doanh khác là 27% trong cơ cấu doanh thu của Công ty.



Kinh doanh bất động sản

Năm 2025, doanh thu kinh doanh bất động sản đạt 974 tỷ đồng, đạt 98% kế hoạch, tăng 202% so với năm 2024. Trong năm, doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản được ghi nhận từ các dự án: Khu biệt thự Sunflower I, Khu biệt thự Sunflower II, dự án Khu dân cư IJC Hòa Lợi và các dự án khác.



Thu phí giao thông

Doanh thu từ hoạt động thu phí giao thông năm 2025 đạt 332 tỷ đồng, đạt 107% kế hoạch, tăng 7% so với năm 2024. Do tổng lưu lượng xe lưu thông qua 2 trạm thu phí đạt 23.160.986 lượt xe tăng 6% so với năm 2024.



Thi công xây dựng

Trong năm 2025 doanh thu từ thi công xây dựng không phát sinh so với kế hoạch đề ra do công trình thi công xây dựng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một - Chơn Thành chưa thực hiện nghiệm thu như kế hoạch, dự kiến sẽ ghi nhận doanh thu trong năm 2026.



Hoạt động kinh doanh khác

Các hoạt động kinh doanh khác bao gồm doanh thu đến từ hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư, nhà hàng, khách sạn, doanh thu tài chính, ghi nhận lãi từ Công ty CP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật - Becamex Bình Phước và doanh thu cung cấp các mảng dịch vụ. Trong năm, tổng doanh thu từ hoạt động kinh doanh khác đạt 493 tỷ đồng, đạt 127% kế hoạch, giảm 8% so với năm 2024.

CƠ CẤU LỢI NHUẬN GỘP

ĐVT: Tỷ đồng

Khoản Mục	Năm 2024		Năm 2025		Tăng/giảm	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Lợi nhuận gộp từ thu phí	232	51%	249	31%	17	7%
Lợi nhuận gộp kinh doanh BĐS	96	21%	457	56%	361	376%
Lợi nhuận gộp khác	130	28%	109	13%	(21)	(16%)
Tổng lợi nhuận gộp	458	100%	815	100%	357	78%

Trong năm 2025, lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 457 tỷ đồng, tăng 361 tỷ đồng, tương ứng tăng 376% so với năm 2024. Lợi nhuận gộp từ hoạt động thu phí đạt 249 tỷ đồng, tăng 17 tỷ đồng, tương ứng tăng 7% so với năm 2024. Lợi nhuận gộp từ hoạt động khác đạt 109 tỷ đồng, giảm 21 tỷ đồng, tương ứng giảm 16% so với năm 2024. Trong năm 2025, do doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản tăng mạnh so với năm 2024, tổng lợi nhuận gộp của công ty đạt 815 tỷ đồng, tăng 357 tỷ đồng, tương ứng tăng 78% so với năm 2024.



BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

2

Những tiến bộ Công ty đã đạt được trong năm 2025

Năm 2025 ghi nhận bước ngoặt tài chính khi IJC hoàn thành đợt chào bán thêm gần 252 triệu cổ phiếu, thu về gần 2.517 tỷ đồng. Vốn điều lệ của công ty tăng từ 3.777 tỷ đồng lên gần 6.296 tỷ đồng. Ban lãnh đạo IJC chủ trương phát hành cổ phiếu để tránh áp lực lãi suất cao trong giai đoạn đầu tư dự án. Nguồn vốn huy động được sử dụng trực tiếp để góp vốn vào các dự án hạ tầng lớn như Đường Vành đai 4 TP.HCM, Cao tốc TP.HCM – Chơn Thành và thanh toán các khoản nợ gốc, lãi vay ngân hàng nhằm tối ưu hóa cấu trúc tài chính.

3

Tình hình tài chính của Công ty trong năm 2025

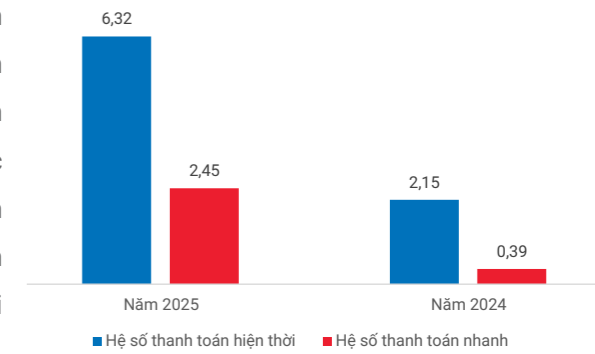
CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025
I	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
-	Khả năng thanh toán ngắn hạn	lần	2,15	6,32
-	Khả năng thanh toán nhanh	lần	0,39	2,45
II	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
-	Hệ số nợ/ Tổng tài sản	%	34,32	21,95
-	Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	%	52,24	28,13
III	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
-	Vòng quay hàng tồn kho	vòng	0,17	0,21
-	Vòng quay tổng tài sản	vòng	0,14	0,18
IV	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
-	Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	34,71	37,18
-	Lợi nhuận từ HĐKD/ Doanh thu thuần	%	41,22	39,74
-	Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	6,87	7,41
-	Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản (ROA)	%	4,52	5,78

CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN

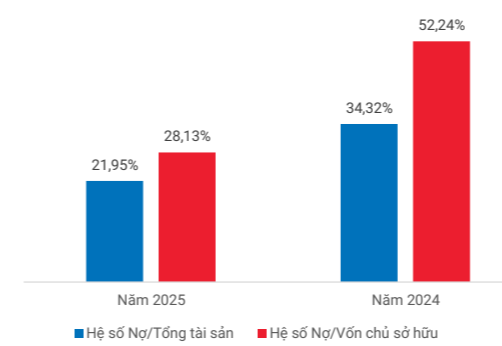
Khả năng thanh toán ngắn hạn tăng từ 2,15 lần lên 6,32; chỉ số về khả năng thanh toán nợ ngắn hạn đảm bảo > 1 lần cho thấy công ty hoàn toàn có khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn. Khả năng thanh toán nhanh tăng so với năm trước cho thấy khả năng thanh khoản của công ty vẫn được duy trì ở mức ổn định và ngày càng tốt lên. Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán có sự biến động nhiều so với năm trước là do ngoài lượng tiền công ty thu từ hoạt động kinh doanh còn một lượng tiền phát hành từ cổ phiếu tăng vốn điều lệ công ty sẽ giải ngân theo tiến độ góp vốn của các doanh nghiệp.

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán



CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

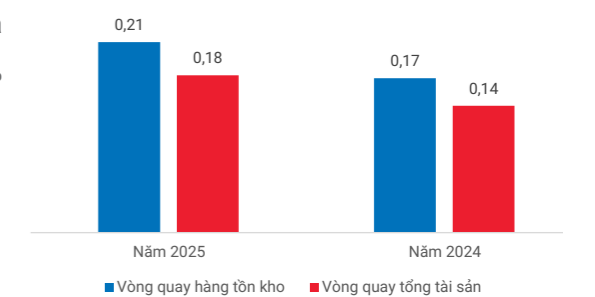


Năm 2025 các chỉ tiêu về cơ cấu vốn đều giảm so với năm 2024. Cụ thể, Hệ số nợ/Tổng tài sản giảm từ 34,32% xuống còn 21,95%, Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu giảm từ 52,24% xuống còn 28,13% do việc hoàn thành đợt tăng vốn điều lệ cơ cấu lại các khoản công nợ và đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ, thanh toán các khoản công nợ khách hàng. Chỉ số về cơ cấu vốn giảm so với năm trước thể hiện sự chuyển dịch tích cực về tình hình tài chính của công ty, giúp công ty giảm áp lực về tài chính, giảm tỷ trọng nợ trong cơ cấu vốn.

CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG

Năm 2025 vòng quay hàng tồn kho và vòng quay tổng tài sản tăng nhẹ so với năm 2024, đạt 0,21 vòng do doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2025 tăng 586 tỷ đồng, tương ứng tăng 57% so với năm 2024.

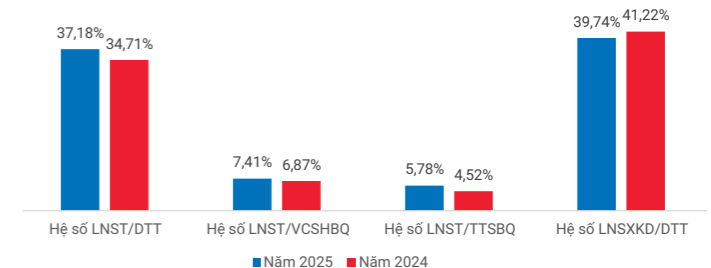
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động



CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI

Tỷ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần tăng từ 34,71% lên 37,18%. Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu tăng từ 6,87% lên 7,41% và hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân tăng từ 4,52% lên 5,78%. Do doanh thu từ lĩnh vực kinh doanh chính là hoạt động kinh doanh bất động sản tăng mạnh đồng thời công ty cắt giảm các khoản chi phí, chi phí tài chính,...

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời



BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

3

Tình hình tài chính của Công ty trong năm 2025

TÌNH HÌNH TỔNG TÀI SẢN

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	%Tăng giảm	Tỷ trọng năm 2024	Tỷ trọng năm 2025
Tài sản ngắn hạn	4.497.721	6.016.656	34%	57%	58%
Tài sản dài hạn	3.344.949	4.316.153	29%	43%	42%
Tổng tài sản	7.842.670	10.332.809	32%	100%	100%

Năm 2025 ghi nhận sự tăng trưởng mạnh về quy mô khi tổng tài sản của IJC đạt 10.333 tỷ đồng, tăng khoảng 32% so với đầu năm. Trong đó, tài sản ngắn hạn chiếm tỷ trọng lớn với 6.017 tỷ đồng (tỷ trọng 57%), khoản tiền và các khoản tương đương tiền đạt 923 tỷ đồng, gấp hơn 11 lần mức 80 tỷ đồng hồi đầu năm. Sự gia tăng đột biến này chủ yếu đến từ dòng tiền ròng gần 2.517 tỷ đồng thu được từ đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để phục vụ các dự án hạ tầng lớn. Ngoài ra, đầu tư tài chính ngắn hạn (nắm giữ đến ngày đáo hạn) cũng tăng mạnh từ 16 tỷ lên 764 tỷ đồng, cho thấy công ty đang tối ưu hóa nguồn tiền mặt dồi dào chưa giải ngân.

TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	%Tăng giảm	Tỷ trọng năm 2024	Tỷ trọng năm 2025
Nợ phải trả	2.691.234	2.268.499	(16%)	34%	22%
- Nợ ngắn hạn	2.089.228	952.509	(54%)	78%	42%
- Nợ dài hạn	602.006	1.315.990	119%	22%	58%
Vốn chủ sở hữu	5.151.436	8.064.310	57%	66%	75%
Tổng Nguồn vốn	7.842.670	10.332.809	32%	100%	100%

Tính đến ngày 31/12/2025, tổng nợ phải trả của IJC đạt 2.269 tỷ đồng, giảm khoảng 16% so với mức 2.692 tỷ đồng tại ngày 31/12/2024. Công ty thay đổi cơ cấu nợ từ nợ ngắn hạn sang nợ dài hạn. Nợ ngắn hạn giảm 54%, từ 2.089 tỷ xuống còn 953 tỷ đồng, trong đó khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn giảm từ 647 tỷ xuống chỉ còn 86 tỷ đồng. Ngược lại, nợ dài hạn tăng hơn gấp đôi, đạt 1.316 tỷ đồng, chủ yếu do các khoản vay dài hạn tăng lên để phục vụ các dự án hạ tầng.



BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

4

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

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TRONG NĂM

ĐVT: tỷ đồng

STT	Tên Công ty/Dự án	Kế hoạch đầu tư năm 2025	Thực hiện đầu tư năm 2025
A	Góp vốn đầu tư vào các doanh nghiệp	1.235	585
1	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật - Becamex Bình Phước	715	517
2	CTCP Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành	225	20
3	CTCP Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh	295	36
4	Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	-	12
B	Dự án Nâng cấp, mở rộng QL13	500	19
C	Đầu tư các dự án bất động sản của Công ty	668	840
1	Dự án Khu biệt thự Sunflower	165	67
2	Dự án Khu biệt thự Sunflower mở rộng	120	35
3	Dự án Khu phố Prince Town mở rộng	60	2
4	Dự án Chung cư IJC Aroma	50	6
5	Dự án nhà ở KDC Hòa Lợi MR (E2,7,10,11,14)	273	553
6	Dự án KDC IJC Hòa Lợi	-	9
7	Dự án KDC Ấp 5C Bàu Bàng	-	22
8	Dự án TĐC Hòa Lợi (Block A, B, C)	-	41
9	Dự án Green City (TĐC Hòa Lợi – Lô G)	-	105
Tổng cộng		2.403	1.444

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY CON NĂM 2025

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Công ty BHI			Công ty Xây dựng IJC			Công ty WTC		
	Kế hoạch	Thực hiện	%TH/KH	Kế hoạch	Thực hiện	%TH/KH	Kế hoạch	Thực hiện	%TH/KH
Tổng doanh thu	222	212	95%	116	65	56%	23	24,8	108%
Tổng chi phí	196	181	92%	111	61	55%	21,4	16,9	79%
LNTT	26	31	119%	5	4	80%	1,6	7,9	494%
LNST	21	26	124%	4	3,2	80%	1,3	6,3	485%

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

Công ty TNHH MTV Thương mại BTI (nay là Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC)

- Giấy CNĐKDN số 3702280392 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 12/06/2014, thay đổi lần thứ 6 ngày 10/03/2026.
- Địa chỉ: Becamex Tower 230 Đại lộ Bình Dương, P. Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, công trình đường bộ, công trình điện, công trình cấp thoát nước, công trình viễn thông tin liên lạc; Giám sát công tác xây dựng các công trình dân dụng, giao thông; Thiết kế, thẩm tra, tư vấn quản lý dự án; Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ quản lý vận hành chung cư và cao ốc văn phòng.
- Vốn điều lệ (31/12/2025): 20.000.000.000 đồng.
- Tỷ lệ vốn điều lệ sở hữu bởi IJC (31/12/2025): 100%

Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex (BHI)

- Giấy CNĐKDN số 3701906616 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 09/08/2011, thay đổi lần thứ 09 ngày 08/10/2025.
- Địa chỉ: Becamex Hotel 230 Đại lộ Bình Dương, P. Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh.
- Website: becamexhotel.com.vn
- Ngành nghề kinh doanh chính: kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ ăn uống, tổ chức sự kiện, các dịch vụ khách sạn.
- Vốn điều lệ (31/12/2025): 24.000.000.000 đồng.
- Tỷ lệ vốn điều lệ sở hữu bởi IJC (31/12/2025): 100%

Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương

- Giấy CNĐKDN số 3702918734 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 06/10/2020, thay đổi lần thứ 1 ngày 24/09/2023.
- Địa chỉ: 811 Đường Hùng Vương, P. Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh.
- Ngành nghề kinh doanh chính:
- Tổ chức hoạt động triển lãm, hội thảo xúc tiến thương mại trong và ngoài nước.
- Cung cấp dịch vụ tư vấn chiến lược xúc tiến thương mại quốc tế và quản lý doanh nghiệp.
- Vốn điều lệ (31/12/2025): 5.000.000.000 đồng.
- Tỷ lệ vốn điều lệ sở hữu bởi IJC (31/12/2025): 100%



BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

5

Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Becamex IJC đã thực hiện một số cải tiến quan trọng trong cơ cấu tổ chức, chính sách và quản lý nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động, tối ưu hóa quy trình và đáp ứng tốt hơn các yêu cầu của thị trường và pháp luật. Dưới đây là các cải tiến nổi bật mà công ty đã triển khai:

CƠ CẤU TỔ CHỨC

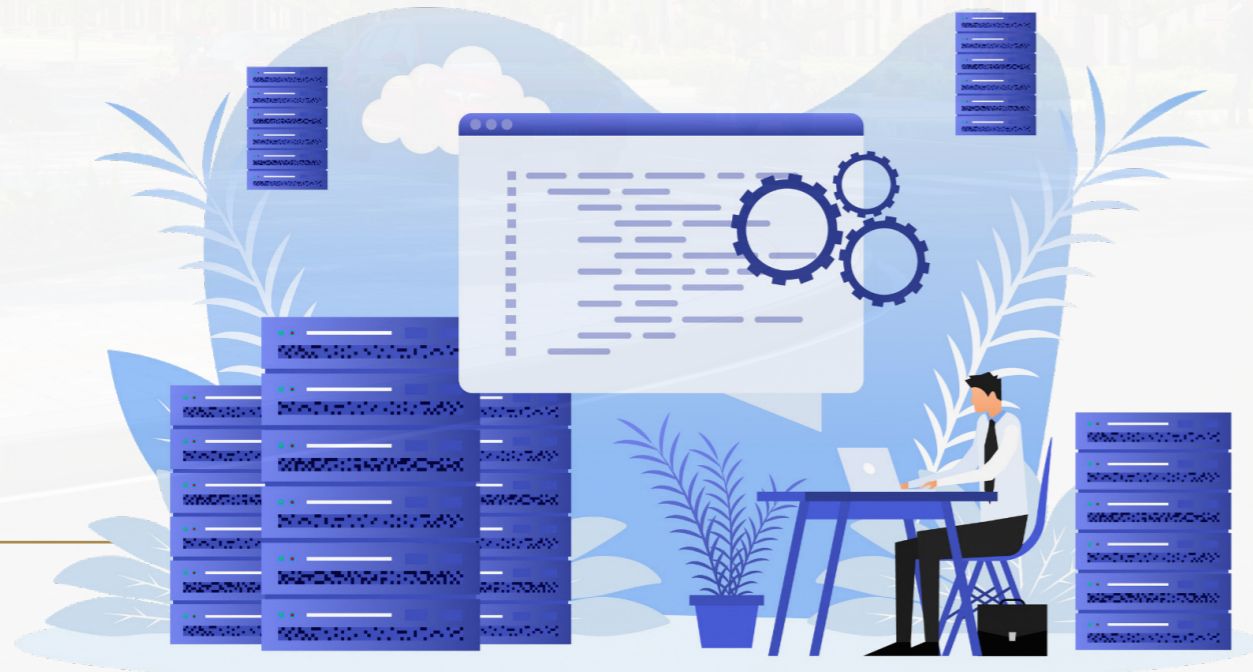
CẢI TIẾN CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO

CƠ CẤU TỔ CHỨC

Công ty đã tiếp tục phát triển các phòng ban chuyên trách, đặc biệt trong các lĩnh vực như quản lý rủi ro, pháp lý và tài chính, nhằm đảm bảo công tác giám sát, kiểm soát và thực thi các chính sách được thực hiện một cách chuyên nghiệp và có trách nhiệm.

CẢI TIẾN CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO

Cải thiện khả năng dự báo và ứng phó với biến động thị trường: Để đối phó với những thay đổi nhanh chóng của thị trường bất động sản, Becamex IJC đã triển khai các công cụ phân tích và dự báo, giúp công ty nhanh chóng nhận diện các xu hướng mới và có phương án ứng phó kịp thời.



BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

6

Kế hoạch kinh doanh năm 2026

Năm 2026 được xác định là giai đoạn then chốt để Becamex IJC tối ưu hóa nguồn vốn gần 2.517 tỷ đồng thu được từ đợt phát hành cổ phiếu cuối năm 2025. Trọng tâm chiến lược là đẩy mạnh giải ngân và thi công các dự án hạ tầng giao thông liên vùng mang tính chiến lược, gắn liền với quy hoạch phát triển vùng TP.HCM mở rộng. Theo lộ trình đã được HĐQT thống nhất, IJC dự kiến sẽ góp tổng cộng 1.078 tỷ đồng vào dự án Đường Vành đai 4 TP.HCM, phân bổ đều qua 4 quý của năm 2026. Song song đó, Công ty tiếp tục tập trung vốn cho dự án Cao tốc TP.HCM – Thủ Dầu Một – Chơn Thành và hoàn tất thi công đưa vào khai thác dự án nâng cấp, mở rộng Quốc lộ 13. Việc ưu tiên hạ tầng không chỉ tạo ra doanh thu thu phí ổn định kéo dài hàng thập kỷ mà còn là đòn bẩy trực tiếp làm tăng giá trị cho quỹ đất hơn 54 ha dọc các hành lang kinh tế này. Đối với mảng bất động sản, năm 2026 được dự báo là thời điểm tiếp nối "điểm rơi" lợi nhuận khi Công ty hạch toán doanh thu từ việc bàn giao các dự án trọng điểm. Việc TP.HCM mở rộng quy hoạch đô thị về phía Bắc được coi là "cơ hội vàng" để IJC định giá lại tài sản và hưởng lợi từ hạ tầng kết nối.

Trên cơ sở phân tích nêu trên, Ban điều hành xây dựng Kế hoạch kinh doanh năm 2026 như sau:

KẾ HOẠCH KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2026

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	% tăng/giảm KH 2026/ TH 2025
Tổng doanh thu	1.799	2.454	36%
+ Doanh thu thu phí	332	338	2%
+ Doanh thu kinh doanh BĐS	974	1.054	8%
+ Doanh thu thi công xây dựng	-	682	-
+ Doanh thu khác	493	380	(22%)
Tổng chi phí	1.091	1.801	65%
Lợi nhuận trước thuế	708	653	(8%)
Lợi nhuận sau thuế	597	541	(9%)

Năm 2026, kế hoạch tổng doanh thu hợp nhất tại Becamex IJC là 2.454 tỷ đồng, tăng 36% so với năm 2025. Lợi nhuận trước thuế và sau thuế là 653 tỷ đồng và 541 tỷ đồng lần lượt giảm 8% và 9% so với năm 2025.

Kế hoạch HĐKD của từng lĩnh vực năm 2026

Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản là 1.054 tỷ đồng tăng 8% so với thực hiện năm 2025, lợi nhuận gộp dự kiến là 477 tỷ đồng tăng 4% so với năm 2025. Các dự án dự kiến triển khai đưa vào kinh doanh trong năm chủ yếu là: dự án Green City, dự án Khu dân cư IJC Hòa Lợi, dự án Tái định cư Hòa Lợi, dự án Ấp 5C Bàu Bàng, dự án Chung cư IJC Aroma, dự án Khu Biệt thự Sunflower II,...

Doanh thu từ hoạt động thu phí là 338 tỷ đồng tăng 2% với năm 2025. Lợi nhuận gộp dự kiến là 254 tỷ đồng tăng 2% so với năm 2025.

Doanh thu từ hoạt động thi công xây dựng là 682 tỷ đồng, dự kiến ghi nhận từ dự án đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một- Chơn Thành, đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh đoạn cầu Thủ Biên - Sông Sài Gòn (giai đoạn 1), thi công các công trình của Công ty Becamex Bình Phước.

Doanh thu kinh doanh khác (cho thuê nhà, hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư, thu nhập từ hoạt động tài chính, lãi ghi nhận từ công ty liên kết...) là 380 tỷ đồng giảm 22% so với năm 2025.

KẾ HOẠCH KINH DOANH CÔNG TY MẸ NĂM 2026

ĐVT: Tỷ đồng

CHỈ TIÊU	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	% tăng/giảm KH 2026/ TH 2025
Tổng doanh thu	1.441	2.179	51%
Tổng chi phí	878	1.596	82%
Lợi nhuận trước thuế	563	583	4%
Lợi nhuận sau thuế	459	475	3%
Chi trả cổ tức	5%/VĐL	Từ 5%/VĐL trở lên	



BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

6

Kế hoạch kinh doanh năm 2026

KẾ HOẠCH KINH DOANH CỦA CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN NĂM 2026

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Công ty BHI			Công ty Xây dựng IJC		
	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2026	%KH 2026/TH 2025	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2026	%KH 2026/TH 2025
Tổng doanh thu	212	219	103	65	338	520
Tổng chi phí	181	210	116	61	325	533
LNTT	31	9	29	4	13	325
LNST	26	7,6	29	3,2	10,2	319

Trong năm 2026 Becamex IJC sẽ thực hiện chuyển nhượng lại Công ty TNHH Một thành viên WTC Bình Dương cho Công ty TNHH Một thành viên WTC Becamex (hiện nay đang thực hiện thủ tục chuyển nhượng).

Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex (BHI) đặt mục tiêu doanh thu là 219 tỷ đồng tăng 3% so với năm 2025, lợi nhuận sau thuế là 7,6 tỷ đồng, giảm 71% so với năm 2025.

Tháng 2/2026 thực hiện đổi tên Công ty TNHH MTV Thương mại BTI thành Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC. Theo đó, Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC đặt mục tiêu doanh thu là 338 tỷ đồng tăng 420% với năm 2025, lợi nhuận sau thuế là 10,2 tỷ đồng, tăng 219% so với năm 2025.

KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ NĂM 2026

STT	DOANH NGHIỆP/DỰ ÁN	SỐ TIỀN (Tỷ đồng)
A	Góp vốn đầu tư vào các doanh nghiệp	1.981
1	CTCP Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh	1.078
2	CTCP Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành	510
3	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật - Becamex Bình Phước	363
4	Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng IJC	30
B	Thi công Dự án Nâng cấp, mở rộng QL13 (dự án mở rộng)	362
C	Đầu tư thi công xây dựng các công trình dân dụng và giao thông	798
1	Thi công dự án Cao tốc TP.HCM – TDM - Chơn Thành	470
2	Thi công dự án Đường Vành Đai 4 TP.HCM	157
3	Thi công các dự án của Công ty Becamex Bình Phước	171

STT	DOANH NGHIỆP/DỰ ÁN	SỐ TIỀN (Tỷ đồng)
D	Đầu tư các dự án bất động sản của công ty	1.267
1	Dự án Chung cư IJC Aroma (C, D, E)	200
2	Dự án KDC Ấp 5C Bàu Bàng	158
3	Dự án TĐC Hòa Lợi (Block A, C)	166
4	Dự án Khu biệt thự Sunflower II	173
5	Dự án Khu biệt thự Sunflower I	54
6	Dự án Green City (TĐC Hòa Lợi – Lô G)	346
7	Dự án Prince Town I	13
8	Dự án Khu đô thị IJC	157
TỔNG CỘNG		4.408

CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

- ▶ Định vị sản phẩm phù hợp với từng phân khúc khách hàng nhằm xác định đối tượng khách hàng mục tiêu để kinh doanh sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường tại từng thời điểm.
- ▶ Mở rộng kênh bán hàng và xây dựng chính sách bán hàng phù hợp với tình hình thị trường.
- ▶ Thực hiện đồng bộ việc xây dựng cơ sở hạ tầng và các công trình tiện ích của dự án đồng thời đảm bảo công tác vận hành sau bán hàng.

HOẠT ĐỘNG THU PHÍ GIAO THÔNG

- ▶ Hoàn thiện hồ sơ pháp lý, hoàn thành việc đầu tư thi công và đưa vào khai thác Dự án Nâng cấp mở rộng QL13 (phần mở rộng).
- ▶ Kết hợp chặt chẽ việc quản lý, kiểm tra, đối soát với ứng dụng công nghệ hiện đại nhằm chống thất thu và tối ưu hóa nguồn lực.

CÁC LĨNH VỰC KHÁC

- ▶ Ứng dụng khoa học công nghệ hiện đại vào các hoạt động sản xuất kinh doanh, hoạt động quản lý nhằm mục tiêu tối ưu hóa quy trình làm việc, nâng cao hiệu suất.
- ▶ Kiểm soát các khoản chi phí nhằm tối ưu hóa nguồn lực tài chính, cơ cấu nguồn vốn hợp lý để đảm bảo sử dụng nguồn vốn có hiệu quả.

7

Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán

Theo Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2025, đơn vị kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp thuận toàn phần đối với báo cáo của Công ty, vì vậy Ban Tổng Giám đốc không có ý kiến giải trình thêm.



03



BÁO CÁO QUẢN TRỊ CÔNG TY

Báo cáo Hội đồng quản trị

Báo cáo Ban Kiểm soát

Báo cáo Quản trị rủi ro

Hoạt động quan hệ nhà đầu tư

Tuân thủ pháp luật

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BKS và Ban điều hành

Đánh giá tình hình tuân thủ Quản trị Công ty



BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1 Tình hình triển khai thực hiện các Nghị quyết ĐHCĐ

Ngày 09/04/2025, Becamex IJC đã tổ chức thành công ĐHCĐ thường niên năm 2025 và thông qua các vấn đề quan trọng như sau:

Thông qua Tờ trình số 01/TTr-HĐQT ngày 09/04/2025 về Báo cáo tài chính năm 2024 hợp nhất và công ty mẹ đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C; Báo cáo của Hội đồng quản trị năm 2024; Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2024.

Thông qua Tờ trình số 02/TTr-HĐQT ngày 09/04/2025 về Báo cáo của Tổng giám đốc về kết quả kinh doanh năm 2024 và kế hoạch kinh doanh năm 2025.

Thông qua Tờ trình số 03/TTr-HĐQT ngày 09/04/2025 về phương án phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2024 và Kế hoạch phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2025.

Thông qua Tờ trình số 04/TTr-HĐQT ngày 09/04/2025 về việc chi trả thù lao HĐQT, BKS và Thư ký Công ty năm 2024 và Kế hoạch chi trả năm 2025.

Thông qua Tờ trình số 05/TTr-HĐQT ngày 09/04/2025 về Phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

Thông qua Tờ trình số 01/TTr-BKS ngày 09/04/2025 về việc phê duyệt danh sách các công ty kiểm toán độc lập sẽ được lựa chọn để soát xét Báo cáo tài chính bán niên, kiểm toán Báo cáo tài chính, thực hiện kiểm toán hoạt động (nếu cần) của Công ty CP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật năm 2025 và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn công ty kiểm toán.

Năm 2025, các nghị quyết ĐHCĐ đã được HĐQT, Ban TGD triển khai thực hiện và hoàn thành.



2 Hoạt động của HĐQT trong năm 2025

Trong năm 2025, HĐQT đã tổ chức 64 phiên họp theo hình thức họp trực tiếp, trực tuyến và lấy ý kiến bằng văn bản. Với sự nhiệt huyết và tinh thần trách nhiệm cao, tất cả các thành viên HĐQT đều tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT nhằm tối ưu hóa lợi ích cho cổ đông và phát triển bền vững của Công ty.

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Đỗ Quang Ngôn	64/64	100%	
2	Ông Quảng Văn Việt Cường	64/64	100%	
3	Ông Trần Thiện Thế	64/64	100%	
4	Bà Võ Thị Huyền Trang	64/64	100%	
5	Bà Lê Thị Xuân Diệu	64/64	100%	

Các cuộc họp HĐQT được tổ chức theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ. HĐQT đã thông qua các chủ trương và giao nhiệm vụ cho Ban Điều hành thực hiện, đồng thời kịp thời giải quyết các đề nghị của Ban Điều hành. Theo đó nội dung cụ thể của các phiên họp và Nghị quyết được ban hành tương ứng như sau:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
Nghị quyết Hội đồng quản trị			
1	01/NQ-HĐQT	09/01/2025	Thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2024 của công ty TNHH MTV Thương Mại Becamex, Công ty TNHH MTV Khách Sạn Becamex và Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương
2	02/NQ-HĐQT	23/01/2025	Thống nhất cử người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật thực hiện các quyền và nghĩa vụ của cổ đông tại Công ty Cổ phần Đường Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành
3	03/NQ-HĐQT	10/02/2025	Thông qua Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án điều chỉnh dự án BOT Nâng cấp, mở rộng QL13 – tỉnh Bình Dương
4	04/NQ-HĐQT	11/02/2025	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng và kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
5	05/NQ-HĐQT	03/03/2025	Thông qua việc lựa chọn Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI làm đơn vị tư vấn tư vấn Hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật.



BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

2

Hoạt động của HĐQT trong năm 2025

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
Nghị quyết Hội đồng quản trị			
6	06/NQ-HĐQT	05/03/2025	- Thông qua việc thay đổi người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật tại Công ty Cổ phần Đường Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành - Thông qua việc giới thiệu thành viên tham gia ứng cử thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Đường Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành
7	07/NQ-HĐQT	18/03/2025	- Thông qua Báo cáo của Tổng Giám đốc về kết quả kinh doanh năm 2024; Kế hoạch kinh doanh, Kế hoạch đầu tư, Kế hoạch nhân sự và quỹ lương năm 2025 - Thông qua các tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông năm 2025
8	08/NQ-HĐQT	31/03/2025	Thông qua việc bổ sung các ngành nghề kinh doanh của Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex
9	09/NQ-HĐQT	31/03/2025	Thông qua việc bổ sung các ngành nghề kinh doanh của Công ty TNHH Một thành viên WTC Bình Dương.
10	10/NQ-HĐQT	15/04/2025	Thông qua các nội dung của Thỏa thuận Liên danh ngày 19/03/2025 giữa Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP, Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đèo Cả để triển khai các công việc để tham gia lựa chọn nhà đầu tư Dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 thành phố Hồ Chí Minh đoạn từ cầu Thủ Biên – sông Sài Gòn (giai đoạn 1) theo phương thức đối tác công tư (PPP)
11	11/NQ-HĐQT	17/04/2025	Thông nhất các nội dung liên quan đến việc vay vốn tại Ngân hàng TMCP Bắc Á – CN Bình Dương
12	12/NQ-HĐQT	18/04/2025	Thông qua việc thực hiện chi trả thù lao HĐQT, BKS và Thư ký Công ty năm 2024
13	13/NQ-HĐQT	22/04/2025	Thông nhất thông qua việc góp vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đường Cao tốc Tp.HCM – Thủ Dầu Một – Chơn Thành
14	14/NQ-HĐQT	28/04/2025	Đồng ý để người đại diện và quản lý phần vốn của Công ty tại Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Phước biểu quyết tán thành các nội dung họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Phước

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
Nghị quyết Hội đồng quản trị			
15	15/NQ-HĐQT	05/05/2025	- Thông qua việc triển khai thực hiện phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đã được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty thông qua theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/04/2025 - Thông qua phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán - Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán
16	17/NQ-HĐQT	05/05/2025	Thông qua bộ hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
17	18/NQ-HĐQT	07/05/2025	Thông qua việc phê duyệt dự án Chung cư IJC Aroma.
18	19/NQ-HĐQT	15/05/2025	Thông nhất thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2025 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025 của Công ty TNHH MTV Thương Mại Becamex, Công ty TNHH MTV Khách Sạn Becamex và Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương
19	20/NQ-HĐQT	16/05/2025	Đồng ý để người đại diện và quản lý phần vốn của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật tại Công ty Cổ phần Đường Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành biểu quyết tán thành các nội dung của cuộc họp HĐQT Công ty Cổ phần Đường Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành được tổ chức vào ngày 19/05/2025
20	21/NQ-HĐQT	19/05/2025	Thông qua Quy chế Quản lý và sử dụng chữ ký số, chứng thư số tại Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
21	22/NQ-HĐQT	21/05/2025	Thông qua việc đề cử ứng viên tham gia ứng cử Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex nhiệm kỳ (2025 – 2030)
22	23/NQ-HĐQT	21/05/2025	Thông nhất các nội dung liên quan đến việc vay vốn tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam
23	24/NQ-HĐQT	26/05/2025	Thông qua việc phê duyệt dự án Khu nhà ở Prince Town II (mở rộng)
24	25/NQ-HĐQT	28/05/2025	Thông qua việc phê duyệt dự án Khu nhà ở Sunflower II (mở rộng) - Giai đoạn 1



BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

2

Hoạt động của HĐQT trong năm 2025

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
Nghị quyết Hội đồng quản trị			
25	26/NQ-HĐQT	02/06/2025	Thống nhất cử người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật thực hiện các quyền và nghĩa vụ của cổ đông tại Công ty Cổ Phần Đường Vành Đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh
26	27/NQ-HĐQT	04/06/2025	Thông qua việc sử dụng vốn tại các Công ty thành viên
27	28/NQ-HĐQT	05/06/2025	Thông qua việc sử dụng vốn tại Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex
28	29/NQ-HĐQT	05/06/2025	Thống nhất lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C là đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025
29	30/NQ-HĐQT	17/06/2025	Thông qua việc thành lập Phòng Quản lý vận hành nhà chung cư trực thuộc Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex
30	30A/NQ-HĐQT	18/06/2025	Thông qua phê duyệt chủ trương nhận chuyển nhượng một phần dự án lô TH1 thuộc dự án Khu nhà ở, tái định cư Hòa Lợi, nội dung chính của phần dự án nhận chuyển nhượng
31	31/NQ-HĐQT	20/06/2025	Thông qua phê duyệt chủ trương nhận chuyển nhượng một phần dự án lô A-59 và A-13a thuộc dự án Khu dân cư Ấp 4 - Tân Bình
32	32/NQ-HĐQT	25/06/2025	Thông qua việc phê duyệt BCNCKT dự án Điều chỉnh dự án BOT Nâng cấp, mở rộng QL13 – tỉnh Bình Dương
33	33/NQ-HĐQT	27/06/2025	Thống nhất các nội dung liên quan đến việc vay vốn tại Ngân hàng TMCP Quân Đội – CN Bình Dương
34	34/NQ-HĐQT	30/06/2025	Thông qua việc thực hiện giảm giá thu phí tại hai trạm thu phí Quốc lộ 13 từ ngày 01/07/2025 đến hết ngày 31/12/2026
35	35/NQ-HĐQT	02/07/2025	Thông qua việc giới thiệu thành viên tham gia ứng cử thành viên HĐQT, thành viên Ban kiểm soát công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh
36	36/NQ-HĐQT	02/07/2025	Thông qua việc tăng vốn điều lệ cho Công ty TNHH MTV Khách Sạn Becamex
37	37/NQ-HĐQT	14/07/2025	Thông qua việc giới thiệu bổ sung thành viên tham gia ứng cử thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ Phần Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh
38	38/NQ-HĐQT	18/07/2025	Thông qua điều chỉnh bổ sung phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
39	39/NQ-HĐQT	18/07/2025	Thông qua bộ hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
40	40/NQ-HĐQT	24/07/2025	Đồng ý để người đại diện và quản lý phần vốn biểu quyết tán thành các nội dung của cuộc họp ĐHCĐ/HĐQT Công ty Cổ phần Đường Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
Nghị quyết Hội đồng quản trị			
41	41/NQ-HĐQT	30/07/2025	Thông qua báo cáo của Tổng giám đốc về kết quả kinh doanh 6 tháng đầu năm 2025 và ước thực hiện kết quả kinh doanh năm 2025, dự kiến kế hoạch phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2025
42	42/NQ-HĐQT	15/08/2025	Thông qua việc phê duyệt BCNCKT dự án Điều chỉnh dự án BOT nâng cấp mở rộng QL 13 - tỉnh Bình Dương
43	43/NQ-HĐQT	22/08/2025	Thông qua nội dung Bản cáo bạch đã được bổ sung thông tin theo yêu cầu tại công văn số 4585/UNCK-QLCB ngày 21/08/2025 của Ủy ban chứng khoán nhà nước
44	44/NQ-HĐQT	22/08/2025	Thông qua chủ trương điều chỉnh diện tích thực hiện khu đô thị IJC, vốn đầu tư và thời gian thực hiện dự án
45	45/NQ-HĐQT	29/08/2025	Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty TNHH MTV Thương mại Becamex
46	46/NQ-HĐQT	03/09/2025	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền chi trả cổ tức bằng tiền và thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu
47	47/NQ-HĐQT	08/09/2025	Thông qua việc rút một phần tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản phát hành trái phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật tại Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Bình Dương
48	48/NQ-HĐQT	09/09/2025	Thông qua việc góp vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đường Vành Đai 4 Thành Phố Hồ Chí Minh
49	49/NQ-HĐQT	19/09/2025	Thống nhất các nội dung liên quan đến việc vay vốn tại ngân hàng TMCP Quân đội - CN Bình Dương
50	50/NQ-HĐQT	15/10/2025	Thông qua việc sử dụng vốn tại các công ty thành viên
51	51/NQ-HĐQT	17/10/2025	Thông qua việc phê duyệt dự án đầu tư Khu Tái định cư Hòa lợi - Lô G
52	52/NQ-HĐQT	17/10/2025	Thống nhất các nội dung liên quan đến việc vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương
53	53/NQ-HĐQT	23/10/2025	Thông qua việc bổ nhiệm thành viên Ban kiểm toán nội bộ
54	54/NQ-HĐQT	03/11/2025	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
55	55/NQ-HĐQT	10/11/2025	Thông qua báo cáo kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu
56	56/NQ-HĐQT	19/11/2025	Thông qua Báo cáo kết quả kiểm toán nội bộ năm 2024 và Kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2025 tại công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật



BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

2

Hoạt động của HĐQT trong năm 2025

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
Nghị quyết Hội đồng quản trị			
57	57/NQ-HĐQT	19/11/2025	Thông qua việc chấp thuận cho Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật vay vốn ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam
58	58/NQ-HĐQT	20/11/2025	Thông qua việc chấp thuận cho Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật vay vốn dài hạn tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam
59	59/NQ-HĐQT	24/11/2025	Thông qua việc điều chỉnh mục đích sử dụng vốn trong đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ năm 2025
60	60/NQ-HĐQT	01/12/2025	Thông qua nội dung dự thảo hợp đồng Gói thầu XL-02A: Mua sắm vật tư, thiết bị và thi công xây dựng phần tuyến và các công trình trên tuyến đoạn Km33+760 – Km52+159 (không bao gồm thi công phần Cầu và Trạm thu phí, hệ thống ITS) thuộc Dự án Đầu tư xây dựng đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành đoạn qua tỉnh Bình Dương theo phương thức đối tác công tư (PPP) (“Hợp đồng gói thầu XL-02A”)
61	61/NQ-HĐQT	16/12/2025	Đồng ý để người đại diện và quản lý phần vốn tham gia có ý kiến biểu quyết đối với các nội dung hợp HĐQT Công ty Cổ phần Đường Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành.
62	62/NQ-HĐQT	16/12/2025	-Đồng ý để người đại diện và quản lý phần vốn của Công ty biểu quyết tán thành các nội dung hợp HĐQT của Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 Tp. Hồ Chí Minh.
63	63/NQ-HĐQT	24/12/2025	Thông qua việc đầu tư góp vốn mua cổ phần tại Công ty CP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước.
64	64/NQ-HĐQT	29/12/2025	Thống nhất thông qua việc phê duyệt chi lương tháng 13 cho cán bộ nhân viên Công ty
65	65/NQ-HĐQT	31/12/2025	Thông qua việc phê duyệt điều chỉnh lương đối với lãnh đạo cấp cao và cán bộ quản lý Công ty
Quyết định HĐQT			
1	01/QĐ-IJC	31/03/2025	Thay đổi ngành nghề kinh doanh Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex
2	02/QĐ-IJC	31/03/2025	Thay đổi ngành nghề kinh doanh Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương
3	03/QĐ-HĐQT	20/05/2025	Ban hành Quy chế Quản lý và sử dụng chữ ký số, chứng thư số tại Công ty Cổ Phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
4	05/QĐ- IJC	07/05/2025	Quyết định phê duyệt dự án Chung cư IJC Aroma
5	06/QĐ- IJC	26/05/2025	Quyết định phê duyệt dự án Khu nhà ở Prince Town II (mở rộng).
6	08/QĐ-IJC	28/05/2025	Quyết định phê duyệt dự án Khu nhà ở Sunflower II (mở rộng) – Giai đoạn 1

3

Đánh giá về hoạt động của HĐQT

- Trong năm 2025, Hội đồng Quản trị đã tập trung vào việc thực hiện các công việc theo đúng các quyết định của Đại hội đồng Cổ đông, điều lệ công ty, quy chế quản trị và các chuẩn mực quản trị được quy định, bảo đảm mọi hoạt động của công ty đều tuân thủ quy định.
- HĐQT đã thực hiện một cách nghiêm túc vai trò giám sát và kiểm tra, bảo đảm rằng Công ty luôn duy trì sự tuân thủ pháp luật, thể hiện sự cam kết tuyệt đối của Công ty đối với các yêu cầu pháp lý.
- Các thành viên trong HĐQT đều thể hiện tinh thần trách nhiệm cao, hiểu rõ nhiệm vụ của mình và thực hiện đầy đủ trách nhiệm, qua đó đảm bảo công việc được hoàn thành một cách hiệu quả.
- HĐQT đã lãnh đạo và quản lý Công ty một cách hiệu quả, luôn linh hoạt điều chỉnh chiến lược để ứng phó với những biến động của thị trường, giúp Công ty hoạt động ổn định trước những biến động của thị trường bất động sản năm 2025. HĐQT cũng đã hoàn thành tốt nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, mang lại lợi nhuận cho cổ đông và thu nhập ổn định cho nhân viên.
- HĐQT đã phối hợp chặt chẽ với Ban Tổng Giám đốc để có những chỉ đạo, đưa ra giải pháp kịp thời nhằm ứng phó với biến động thị trường, thực hiện kế hoạch kinh doanh.

4

Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban Tổng giám đốc của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật được thực hiện đúng theo quy định tại Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị. Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị được thực hiện thông qua các hình thức như: họp định kỳ, họp bất thường hoặc trao đổi trực tiếp với Ban Tổng Giám đốc. Tại các cuộc họp HĐQT, Tổng giám đốc báo cáo đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh, xây dựng kế hoạch giải pháp nhằm hoàn thành nhiệm vụ do ĐHCĐ và HĐQT đề ra, các khó khăn vướng mắc liên quan đến công tác quản lý điều hành đều được Tổng giám đốc chủ động báo cáo kịp thời đến HĐQT. Trên cơ sở đó, HĐQT đã cùng với Ban Tổng giám đốc thảo luận, bàn bạc để đưa ra các giải pháp kịp thời, hiệu quả. Các hoạt động của Ban Tổng

giám đốc đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật, các quy chế, quy định quản trị nội bộ của Công ty, chấp hành tốt nghĩa vụ về công bố thông tin của Công ty tại UBCKNN, SGDCK Tp.HCM.

Theo đó, chỉ tiêu lợi nhuận năm 2025 đạt kế hoạch đề ra, Hội đồng quản trị đánh giá cao sự nỗ lực cố gắng không ngừng của Ban Tổng Giám đốc trong việc điều hành linh hoạt các giải pháp để thực hiện mục tiêu kế hoạch kinh doanh, công tác chuẩn bị cho việc thực hiện các dự án đầu tư xây dựng dân dụng và các dự án hạ tầng giao thông được kiểm soát chặt chẽ và hoàn thành đúng tiến độ, không ngừng đào tạo và phát triển đội ngũ quản lý nhằm chuẩn bị cho giai đoạn phát triển tăng tốc trong thời gian tới.



BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

5

Đánh giá hoạt động của Thành viên HĐQT độc lập

Thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã thực thi đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật hiện hành, Điều lệ và các quy định nội bộ của Công ty. Cùng với các thành viên khác, thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã tích cực tham gia vào công tác kiểm soát tuân thủ, quản trị rủi ro và giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc, đồng thời đóng góp nhiều ý kiến thiết thực trong việc xem xét, thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị.

Nội dung các cuộc họp của Hội đồng quản trị định kỳ và bất thường được các thành viên Hội đồng quản trị thảo luận, phản biện, đánh giá đầy đủ, cẩn trọng để đưa ra những định hướng, giải pháp tốt nhất nhằm bảo đảm lợi ích hợp pháp tối đa cho Công ty.

Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, chiến lược tài chính, xây dựng hệ thống quản lý... đều được thảo luận, kiểm soát một cách chặt chẽ giữa Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc. Quá trình thực thi hoạt động của Công ty luôn được phân tích, nhận diện rủi ro một cách kịp thời nhằm đảm bảo sự ổn định, tuân thủ theo quy định của pháp luật.

Các quyết định của Hội đồng quản trị tại các cuộc họp đều được Hội đồng quản trị thông qua theo nguyên tắc đa số, biên bản cuộc họp được lập đầy đủ, được ký xác nhận bởi các thành viên HĐQT tham dự họp.

Hội đồng quản trị đã triển khai và thực hiện các vấn đề theo đúng Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua. Đặc biệt, Hội đồng quản trị đã thực hiện hiệu quả việc giám sát và đánh giá quản trị rủi ro đối với các hợp đồng, giao dịch với người có liên quan, đảm bảo tuân thủ nghiêm ngặt các chuẩn mực quản trị và quy định pháp luật hiện hành.

Thông qua phần mềm văn phòng điện tử E – Office, Hội đồng quản trị theo dõi chặt chẽ và giám sát hoạt động của Công ty, kịp thời nắm bắt thông tin và đưa ra các chỉ đạo, định hướng phù hợp, hỗ trợ kịp thời cho Ban điều hành trong việc tổ chức triển khai và thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, đồng thời giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc trong việc tuân thủ các quy định của Công ty và pháp luật hiện hành.

Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng đã tham dự đầy đủ các cuộc họp thường kỳ và bất thường. Các quyết định của Tổng Giám đốc được Hội đồng quản trị phân tích, phản biện và tham vấn kỹ lưỡng nhằm đảm bảo lợi ích tối ưu của công ty. Qua đó, Hội đồng quản trị luôn nắm bắt chính xác tình hình hoạt động và kịp thời cập nhật các yêu cầu từ thực tế.

Các phiên họp Hội đồng quản trị được tổ chức và điều hành chặt chẽ, với việc thảo luận và biểu quyết các nội dung theo đúng quy định pháp luật và thẩm quyền. Các thành viên Hội đồng quản trị đã thể hiện tinh thần trách nhiệm cao, tham gia đóng góp tích cực vào định hướng phát triển của Công ty thông qua các ý kiến biểu quyết xây dựng.

Hội đồng quản trị đã chủ động đề xuất các giải pháp hiệu quả, hỗ trợ kịp thời Ban Tổng Giám đốc trong quá trình điều hành, đồng thời thực hiện tốt công tác giám sát và kiểm soát, đảm bảo tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật.



BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

6

Các kế hoạch, định hướng của HĐQT năm 2026

Bước sang năm 2026, kinh tế Việt Nam được kỳ vọng sẽ tăng trưởng bút phá, thị trường bất động sản được dự đoán sẽ bước vào chu kỳ tăng trưởng mới. Là doanh nghiệp với lĩnh vực kinh doanh chính là đầu tư phát triển các dự án bất động sản và các dự án hạ tầng giao thông. Trên cơ sở phân tích và đánh giá tình hình kinh tế trong nước năm 2026 và năng lực hoạt động của năm 2026. Hội đồng quản trị chỉ đạo, phối hợp và giám sát Ban Tổng Giám đốc thực hiện hiệu quả những nhiệm vụ như sau:

KẾ HOẠCH KINH DOANH

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	%KH2026/TH2025
Tổng doanh thu hợp nhất	1.799	2.454	136%
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	597	541	91%

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

- ✓ Tiếp tục hoàn thiện hệ thống quy chế nội bộ và chuẩn hóa quy trình vận hành theo tiêu chuẩn hiện đại nhằm nâng cao hiệu quả điều hành. Thực hiện tinh gọn bộ máy quản lý, đảm bảo sự xuyên suốt và minh bạch, tạo nền tảng vững chắc để đáp ứng nhu cầu quản trị phức tạp trong giai đoạn phát triển mới tại TP. HCM.
- ✓ Xây dựng chính sách đãi ngộ và lộ trình thăng tiến cạnh tranh để thu hút đội ngũ chuyên gia, kỹ sư tài năng và quản lý cấp cao. Tập trung bồi dưỡng nhân lực có chuyên môn giỏi và tư duy đổi mới, sẵn sàng làm chủ các công nghệ hạ tầng tiên tiến, khẳng định năng lực thực thi vượt trội của Becamex IJC trên thị trường.
- ✓ Chú trọng xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, gắn kết và giàu bản sắc văn hóa doanh nghiệp. Khuyến khích tinh thần chủ động, linh hoạt và sáng tạo trong đội ngũ nhân sự, tạo nội lực mạnh mẽ để Công ty thích ứng nhanh chóng trước các biến động thị trường và đạt được các mục tiêu tăng trưởng bền vững.

7

Danh sách các thành viên HĐQT đã tham gia các chương trình đào tạo về Quản trị Công ty, có chứng chỉ đào tạo về Quản trị công ty

Các thành viên HĐQT, thành viên BKS, TGD, các bộ quản lý khác và Thư ký công ty tham gia đào tạo về quản trị công ty khi có yêu cầu.



BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT

1

Hoạt động của Ban kiểm soát

Trong năm 2025, BKS đã thực hiện 2 cuộc họp để thẩm tra số liệu các BCTC định kỳ của Công ty. Bên cạnh đó, HĐQT thường xuyên mời BKS tham dự các cuộc họp của HĐQT.

STT	Thành viên BKS	Số buổi họp	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Nguyễn Hải Hoàng	02	100%	
2	Lê Thị Thùy Dương	02	100%	
3	Mai Thị Huỳnh Mai	02	100%	



Trong năm 2025, Ban kiểm soát đã họp và triển khai các công việc chính như sau:



Thẩm tra BCTC kiểm toán năm 2024 của Becamex IJC; trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 thông qua Báo cáo của Ban kiểm soát về tình hình và kết quả hoạt động năm 2024 và danh sách công ty kiểm toán độc lập năm 2025.



Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh 6 tháng năm 2025 và tình hình tài chính tại ngày 30/06/2025 của Becamex IJC và các công ty con gồm Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex (BHI), Công ty Công ty TNHH MTV Thương mại BTI (nay là Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC) và Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương.



Kiểm tra việc phân phối lợi nhuận theo nội dung Nghị Quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 bao gồm việc trích thù lao, trích các quỹ và chi cổ tức năm 2024.



Giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị trong triển khai thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ tuân thủ theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty; xem xét tính phù hợp trong công tác tổ chức, ban hành và triển khai các Nghị quyết của HĐQT; việc tuân thủ CBTT của công ty.

Các thành viên Ban kiểm soát đã nghiêm túc thực hiện nghĩa vụ kiểm tra giám sát hoạt động của Becamex IJC theo đúng điều lệ và quy định hiện hành.

2

Đánh giá của BKS về hoạt động của HĐQT

Các nghị quyết của HĐQT được ban hành theo đúng thẩm quyền và quy định của Điều lệ và Luật Doanh nghiệp, triển khai theo quyết nghị của ĐHĐCĐ. Công ty đã thực hiện công bố đầy đủ các thông tin định kỳ và bất thường theo đúng quy định. Đồng thời, HĐQT đã phát huy tốt vai trò định hướng và giám sát quyết liệt đối với Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý vận hành.

Hội đồng quản trị công ty luôn làm việc với tinh thần trách nhiệm cao, thường xuyên tổ chức các cuộc họp để đưa ra các nghị quyết kịp thời chỉ đạo Ban Tổng giám đốc triển khai hoạt động của Công ty theo kế hoạch ĐHĐCĐ đề ra, cụ thể trong năm 2025 đã ban hành 65 Nghị quyết với một số nội dung chính sau:

01

Về hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản, hạ tầng giao thông

Thông qua việc phê duyệt dự án Khu nhà ở Prince Town II (mở rộng), Sunflower II (mở rộng) - Giai đoạn 1, Chung cư IJC Aroma, thông qua việc phê duyệt dự án đầu tư Khu Tái định cư Hòa Lợi - Lô G, các thỏa thuận liên doanh dự án đầu tư xây dựng đường cao tốc TP. HCM – TDM – Chơn Thành – đoạn qua tỉnh Bình Dương theo phương thức đối tác công tư (PPP), các thỏa thuận liên doanh để triển khai các công việc để tham gia lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh đoạn từ cầu Thủ Biên – sông Sài Gòn (giai đoạn 1) theo phương thức đối tác công tư (PPP).

02

Về hoạt động đầu tư góp vốn

Thông qua việc góp vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đường Cao tốc Tp.HCM – Thủ Dầu Một – Chơn Thành, Công ty Cổ phần Đường Vành Đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh, thông qua việc đầu tư góp vốn mua cổ phần tại Công ty CP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước, thông qua việc tăng vốn điều lệ cho Công ty TNHH MTV Khách Sạn Becamex.

03

Về việc tăng vốn điều lệ

Thông qua việc triển khai thực hiện phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty thông qua.

04

Các nghị quyết khác liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty



BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT

3 Đánh giá của BKS về hoạt động quản lý điều hành của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng giám đốc đã thể hiện sự chuyên nghiệp trong điều hành thông qua việc phân công nhiệm vụ rõ ràng, cụ thể hóa trách nhiệm cá nhân theo từng lĩnh vực chuyên môn. Toàn bộ các nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ đều được Ban Điều hành nghiêm túc triển khai, chuyển đổi thành các kế hoạch hành động chi tiết và hiệu quả. Nhờ tinh thần trách nhiệm cao và sự quyết liệt trong điều hành, bộ máy quản lý đã vận hành thông suốt, giúp Becamex IJC thích ứng linh hoạt trước biến động thị trường và hoàn thành tốt các mục tiêu chiến lược đề ra.

4 Sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát đối với hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác

- ▶ BKS định kỳ rà soát báo cáo tài chính và tình hình trích lập quỹ, đảm bảo mọi chỉ tiêu kinh doanh tuân thủ Nghị quyết ĐHĐCĐ.
- ▶ Ban Tổng Giám đốc luôn cung cấp thông tin đầy đủ và tạo điều kiện thuận lợi nhất để BKS thực hiện nhiệm vụ giám sát hiệu quả.
- ▶ BKS tham gia trực tiếp các cuộc họp HĐQT để thảo luận kế hoạch kinh doanh, nhằm đảm bảo lợi ích cổ đông và nâng cao năng lực quản trị.

5 Các kiến nghị của Ban kiểm soát

ĐỐI VỚI CÔNG TÁC TỔ CHỨC HOẠT ĐỘNG

Củng cố và tuân thủ chặt chẽ Quy chế tổ chức hoạt động của công ty.

ĐỐI VỚI CÔNG TÁC QUẢN TRỊ RỦI RO

- Xây dựng hệ thống văn bản quy định nội bộ, tạo ra các quy tắc và hướng dẫn rõ ràng, chi tiết, giúp nhân viên tuân thủ và làm việc một cách có hệ thống.
- Tăng cường ứng dụng công nghệ, chuyển đổi số các quy trình và tài liệu sang dạng điện tử.

ĐỐI VỚI CÔNG TÁC KẾ TOÁN

- Đảm bảo tính chính xác và tuân thủ trong Báo cáo tài chính.
- Tối ưu hóa chi phí và nâng cao hiệu quả kinh doanh.

6 Các kế hoạch, định hướng của BKS năm 2026

Dựa trên kết quả hoạt động năm 2025, mục tiêu kinh doanh năm 2026, mục tiêu của Ban Kiểm soát và đánh giá rủi ro, BKS định hướng hoạt động của mình như sau:

- **Giám sát toàn diện và quản trị rủi ro chủ động:** BKS sẽ giám sát chặt chẽ mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của công ty, đảm bảo tính minh bạch, hiệu quả và tuân thủ pháp luật. Đồng thời, BKS tập trung vào công tác quản trị rủi ro, đặc biệt là phòng ngừa và ngăn chặn, nhằm đảm bảo công ty tuân thủ các quy định pháp luật và Điều lệ.
- **Nâng cao hiệu quả kiểm soát:** Để đảm bảo hiệu quả hoạt động của công ty, BKS sẽ tăng cường giám sát, quản lý chi phí hoạt động và đầu tư vốn. BKS cũng sẽ đẩy mạnh giám sát, thẩm định và xử lý sau kiểm tra để đảm bảo chất lượng và tiến độ.
- **Kiểm tra tài chính chuyên sâu và kiểm soát đầu tư:** BKS sẽ tập trung kiểm tra Báo cáo tài chính của Becamex IJC và các công ty thành viên. BKS cũng sẽ kiểm tra hiệu quả và an toàn trong việc sử dụng vốn đầu tư, đánh giá tính khả thi của các công trình, và giám sát hoạt động nghiệm thu và quyết toán.
- **Dự phòng kiểm toán đột xuất:** BKS sẽ dự phòng quỹ thời gian để thực hiện các cuộc kiểm toán đột xuất, đảm bảo tính linh hoạt và chủ động trong công tác kiểm soát.



BÁO CÁO QUẢN TRỊ RỦI RO

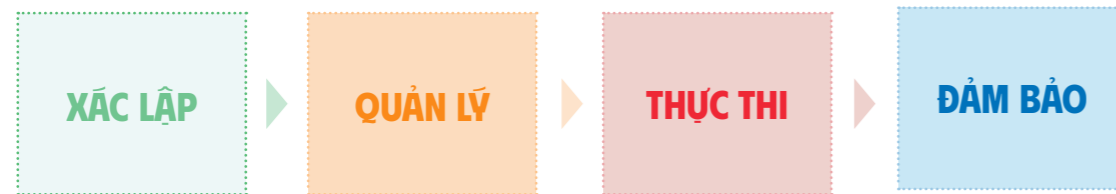
1

Chính sách quản trị rủi ro

Quản trị rủi ro là một phần không thể thiếu trong hoạt động của doanh nghiệp, giúp nhận diện, phòng ngừa và hạn chế các rủi ro đối với hoạt động của Công ty. Với đặc thù hoạt động đa ngành, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản, quản lý thu phí và thi công xây dựng, Becamex IJC đã thiết lập một hệ thống quản lý rủi ro bài bản với các lớp kiểm soát chặt chẽ. Công ty tập trung vào những lĩnh vực trọng yếu và điều chỉnh linh hoạt các biện pháp ứng phó theo từng giai đoạn để đảm bảo hoạt động ổn định và bền vững.

Cơ cấu QTRR

Cơ cấu quản trị rủi ro hiện tại của Becamex IJC vận hành theo cấu trúc 4 lớp: Xác lập, Quản lý, Thực thi và Đảm bảo.



Các tầng kiểm soát rủi ro

Tương thích với Cơ cấu QTRR, hệ thống Quản lý rủi ro tại Becamex IJC được phân thành 3 tầng kiểm soát chặt chẽ.

	Phòng ngừa	Phát hiện	Khắc phục
Mô tả	Các Phòng, Ban, Đơn vị trực tiếp chịu trách nhiệm có chức năng nhận diện, kiểm soát và giảm thiểu rủi ro.	Các Phòng, Ban quản lý hệ thống – Pháp chế - Kiểm soát nội bộ có chức năng xây dựng chính sách quản lý rủi ro, thiết lập các hạn mức quản lý rủi ro.	BKS đưa ra các đánh giá và tư vấn độc lập về hiệu quả của hệ thống quản lý rủi ro của Công ty, từ đó đưa ra những giải pháp để cải tiến.
Mục đích	Việc đánh giá rủi ro một cách cẩn trọng và thiết lập các phương pháp kiểm soát phòng ngừa giúp giảm thiểu khả năng xảy ra rủi ro.	Giảm thiểu xác suất xảy ra rủi ro; Giảm thiểu mức độ tác động/ thiệt hại phát sinh.	Xác định hướng ứng phó/ khắc phục hậu quả tối ưu nhất; Giảm thiểu mức độ tác động/ thiệt hại phát sinh.

2

Phân tích và quản trị rủi ro

NHÓM RỦI RO TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

RỦI RO KINH TẾ

Nhận diện và đánh giá rủi ro

Năm 2025, kinh tế Việt Nam tiếp tục ghi nhận nhiều tín hiệu tích cực khi hoạt động sản xuất và xuất khẩu phục hồi rõ rệt, dòng vốn FDI duy trì ổn định và đầu tư công tiếp tục đóng vai trò động lực quan trọng thúc đẩy tăng trưởng. Theo “Báo cáo tình hình kinh tế - xã hội Quý IV và năm 2025” của Cục Thống kê Việt Nam, GDP năm 2025 ước tăng 8,02% so với năm trước. Mức tăng này chỉ đứng sau tốc độ tăng trưởng của năm 2022 trong giai đoạn 2011–2025, cho thấy nền tảng kinh tế vĩ mô tiếp tục được duy trì ổn định. Bối cảnh này tạo điều kiện thuận lợi để nền kinh tế nói chung và doanh nghiệp nói riêng đẩy mạnh hoạt động sản xuất kinh doanh, đồng thời tận dụng hiệu quả các chính sách hỗ trợ và thúc đẩy đầu tư của Chính phủ trong thời gian tới. Becamex IJC lĩnh vực kinh doanh chính là đầu tư - phát triển - kinh doanh dự án bất động sản nên kết quả hoạt động kinh doanh cũng như sự tăng trưởng của Công ty phụ thuộc nhiều vào sự tăng trưởng của nền kinh tế Việt Nam.

Giải pháp ứng phó của Becamex IJC

Công ty thường xuyên theo dõi, phân tích, đánh giá các rủi ro kinh tế, từ đó xây dựng các kịch bản ứng phó và đề ra các giải pháp phù hợp để giảm thiểu tác hại, đảm bảo hoạt động kinh doanh được ổn định và phát triển.

RỦI RO LÃI SUẤT

Nhận diện và đánh giá rủi ro

Năm 2025, thị trường tài chính toàn cầu ghi nhận diễn biến đáng chú ý khi Fed bước vào chu kỳ hạ lãi suất, đưa mức lãi suất điều hành xuống khoảng 3,5%–3,75%. Động thái nới lỏng này tạo thêm dư địa để Ngân hàng Nhà nước Việt Nam linh hoạt điều hành chính sách tiền tệ theo hướng hỗ trợ tăng trưởng kinh tế. Mặt bằng lãi suất cho vay ở mức thấp góp phần giảm áp lực chi phí vốn cho doanh nghiệp, đặc biệt trong bối cảnh nhu cầu triển khai các dự án đầu tư ngày càng gia tăng. Tuy nhiên, lãi suất trong nước khó giảm sâu do vẫn phải cân đối giữa mục tiêu kiểm soát lạm phát và ổn định tỷ giá.

Mặt bằng lãi suất có ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Khi lãi suất duy trì ở mức cao, nhu cầu vay vốn cho đầu tư và mở rộng hoạt động có xu hướng suy giảm, đồng thời chi phí tài chính gia tăng, làm tăng rủi ro về đòn bẩy tài chính và khả năng thanh toán của doanh nghiệp.

Giải pháp ứng phó của Becamex IJC

Để đảm bảo hoạt động kinh doanh được ổn định và phát triển, Công ty luôn cân nhắc sử dụng đòn bẩy tài chính một cách hợp lý và an toàn, đảm bảo tỷ lệ nợ vay/vốn chủ sở hữu ở mức hợp lý. Đồng thời, Công ty cũng thiết lập mối quan hệ với nhiều tổ chức tín dụng, đa dạng hóa nguồn huy động, giảm thiểu rủi ro tập trung.



BÁO CÁO QUẢN TRỊ RỦI RO

2

Phân tích và quản trị rủi ro

NHÓM RỦI RO TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

RỦI RO LẠM PHÁT

Nhận diện và đánh giá rủi ro

Về lạm phát, chỉ số CPI năm 2025 tăng 3,31% so với năm trước, vẫn nằm trong phạm vi mục tiêu kiểm soát lạm phát 4,5%–5% theo Nghị quyết 192/2025/QH15 của Quốc hội Việt Nam. Một số nhóm hàng hóa, dịch vụ ghi nhận mức tăng đáng kể, như nhóm thuốc và dịch vụ y tế tăng 13,07%; nhóm nhà ở, điện nước, chất đốt và vật liệu xây dựng tăng 6,08%; nhóm hàng ăn và dịch vụ ăn uống tăng 3,27%.

Mặc dù lạm phát được kiểm soát ở mức phù hợp, giá của nhiều nhóm hàng chiếm tỷ trọng lớn trong rổ hàng hóa vẫn có xu hướng tăng. Đồng thời, tăng trưởng tín dụng cao cùng với việc đẩy mạnh đầu tư công tiếp tục tạo áp lực lên mặt bằng giá. Diễn biến này làm gia tăng chi phí nguyên vật liệu, nhân công và vận hành của doanh nghiệp, qua đó ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh. Bên cạnh đó, giá hàng hóa và dịch vụ tăng cũng làm suy giảm sức mua của thị trường, tác động đến khả năng chi trả của khách hàng và có thể ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu của doanh nghiệp.

Giải pháp ứng phó của Becamex IJC

Để đảm bảo hiệu quả hoạt động kinh doanh, Công ty luôn chủ động trong việc quản lý nguyên vật liệu và giá cả. Cụ thể, Công ty luôn xác định rõ thời điểm phát sinh nhu cầu nguyên vật liệu, dự toán khối lượng công trình chính xác và kiểm soát giá cả đầu vào.

NHÓM RỦI RO TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

RỦI RO THANH TOÁN

Nhận diện và đánh giá rủi ro

Hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng đòi hỏi nhu cầu vốn đầu tư ban đầu lớn, đặc biệt đối với các dự án quy mô lớn mà Becamex IJC tham gia. Bên cạnh đó, thời gian thi công kéo dài khiến nguồn vốn đầu tư bị phân bổ trong thời gian dài, tạo áp lực đáng kể lên dòng tiền của Công ty.

Việc nghiệm thu và thanh toán theo từng giai đoạn của dự án khiến dòng tiền thu về không ổn định. Để đáp ứng nhu cầu vốn và bù đắp khoảng thời gian thu hồi vốn dài, Công ty thường phải sử dụng nguồn vốn vay ngân hàng với quy mô và thời hạn tương đối lớn, qua đó làm gia tăng chi phí lãi vay và ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh.

Giải pháp ứng phó của Becamex IJC

Để phòng ngừa rủi ro mất khả năng thanh toán, các phòng ban, đặc biệt là phòng Quản lý Tài chính của Công ty luôn chủ động theo dõi, đánh giá tình hình tài chính tại từng thời điểm, tính thanh khoản của từng dự án. Từ đó, đề ra các giải pháp phù hợp để đảm bảo hoạt động kinh doanh của Công ty được ổn định và phát triển.

2

Phân tích và quản trị rủi ro

NHÓM RỦI RO TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

RỦI RO PHÁP LUẬT

Nhận diện và đánh giá rủi ro

Becamex IJC là công ty đại chúng nên hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cần phải đảm bảo tuân thủ theo Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Lao động,... cũng như các văn bản luật, thông tư và nghị định liên quan khác.

Năm 2025, khung pháp lý trong lĩnh vực chứng khoán và kế toán tiếp tục được hoàn thiện thông qua việc ban hành, sửa đổi một số văn bản pháp luật quan trọng. Cụ thể, Luật số 56/2024/QH15 (có hiệu lực từ 01/01/2025) bổ sung và điều chỉnh các quy định liên quan đến nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, hành vi thao túng thị trường, chứng từ kế toán và trách nhiệm của người làm kế toán. Bên cạnh đó, Nghị định số 245/2025/NĐ-CP cập nhật quy định về hồ sơ, thủ tục chào bán và niêm yết chứng khoán, đồng thời tăng cường yêu cầu về quản trị công ty theo hướng phù hợp với hệ thống pháp luật hiện hành. Ngoài ra, Thông tư số 99/2025/TT-BTC do Bộ Tài chính Việt Nam ban hành (có hiệu lực từ 01/01/2026) thay thế Thông tư 200/2014/TT-BTC, quy định toàn diện về chế độ kế toán doanh nghiệp.

Bên cạnh đó, với đặc thù là một doanh nghiệp bất động sản, Công ty còn phải chịu sự chi phối từ Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản.

Giải pháp ứng phó của Becamex IJC

Công ty đặc biệt chú trọng việc nâng cao trình độ chuyên môn cho đội ngũ cán bộ pháp lý. Đây là một giải pháp then chốt để đảm bảo tuân thủ tuyệt đối các quy định của pháp luật và phòng ngừa hiệu quả các rủi ro pháp lý. Để đạt được mục tiêu này, công ty triển khai một loạt các hoạt động như đào tạo và bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên sâu, khuyến khích cán bộ tham gia các hội thảo và hội nghị về pháp luật, cũng như tạo điều kiện để họ nghiên cứu và cập nhật các văn bản pháp luật mới nhất.

Việc đầu tư vào đào tạo và phát triển cán bộ pháp lý mang lại nhiều lợi ích thiết thực. Nó giúp xây dựng một đội ngũ cán bộ có kiến thức pháp luật vững vàng, đáp ứng tốt các yêu cầu của công việc. Đồng thời, điều này cũng giúp công ty nắm vững các quy định pháp luật liên quan đến hoạt động kinh doanh, từ đó đưa ra các quyết định phù hợp và giảm thiểu rủi ro.

Bên cạnh việc đảm bảo tuân thủ pháp luật, công ty cũng rất quan tâm đến việc bảo vệ môi trường. Để đạt được mục tiêu này, công ty đã áp dụng tiêu chuẩn ISO vào việc quản lý các vấn đề môi trường. Tiêu chuẩn ISO là một bộ tiêu chuẩn quốc tế về hệ thống quản lý môi trường, bao gồm các bước sau: xác định các rủi ro và cơ hội về môi trường, xây dựng các mục tiêu và kế hoạch về môi trường, thực hiện các biện pháp kiểm soát môi trường, và theo dõi, đánh giá và cải tiến hệ thống quản lý môi trường.



BÁO CÁO QUẢN TRỊ RỦI RO

2

Phân tích và quản trị rủi ro

NHÓM RỦI RO TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

RỦI RO AN TOÀN LAO ĐỘNG

Nhận diện và đánh giá rủi ro

Các công trình xây dựng của Becamex IJC chủ yếu được triển khai ngoài trời, do đó người lao động thường xuyên làm việc trong điều kiện thời tiết khắc nghiệt. Nhiệt độ cao có thể gây nguy cơ say nắng, mất nước; trong khi mưa bão và gió mạnh làm gia tăng rủi ro trơn trượt hoặc vật liệu rơi vỡ trong quá trình thi công.

Bên cạnh đó, đặc thù ngành xây dựng đòi hỏi người lao động làm việc trên cao, vận hành máy móc, thiết bị nặng và làm việc trong môi trường có mật độ nhân công lớn với tiến độ thi công gấp rút. Những yếu tố này làm gia tăng nguy cơ tai nạn lao động, như ngã từ trên cao, tai nạn liên quan đến máy móc, thiết bị hoặc do vật liệu xây dựng rơi vỡ.

Giải pháp ứng phó của Becamex IJC

Becamex IJC đã xây dựng và ban hành một hệ thống quy trình, quy định về an toàn lao động chi tiết, phù hợp với đặc thù của từng lĩnh vực và bộ phận. Điều này đảm bảo rằng mọi hoạt động đều tuân thủ các tiêu chuẩn an toàn cao nhất, giảm thiểu tối đa nguy cơ tai nạn.

Công ty thường xuyên kiểm tra, bảo dưỡng và bảo trì các trang thiết bị xây dựng để đảm bảo chúng luôn trong tình trạng hoạt động tốt và an toàn. Đồng thời, Becamex IJC cũng đầu tư vào các trang thiết bị xây dựng hiện đại, tiên tiến, đáp ứng các tiêu chuẩn an toàn lao động mới nhất.

Becamex IJC cung cấp đầy đủ đồ bảo hộ lao động cho người lao động làm việc trong các môi trường có nguy cơ rủi ro cao. Ngoài ra, công ty cũng ký kết các gói bảo hiểm tai nạn lao động và bệnh nghề nghiệp, đảm bảo quyền lợi của người lao động trong trường hợp xảy ra tai nạn.



2

Phân tích và quản trị rủi ro

NHÓM RỦI RO KHÁC

RỦI RO MÔI TRƯỜNG

Nhận diện và đánh giá rủi ro

Quá trình xây dựng, đặc biệt là việc sử dụng máy móc, thiết bị nặng, tạo ra tiếng ồn lớn. Tiếng ồn này không chỉ ảnh hưởng đến sức khỏe của người lao động mà còn gây khó chịu cho người dân sống xung quanh khu vực thi công.

Khí thải từ máy móc, thiết bị và bụi từ các hoạt động xây dựng gây ô nhiễm không khí, ảnh hưởng đến chất lượng không khí và sức khỏe con người. Ô nhiễm không khí có thể gây ra các bệnh về đường hô hấp và ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.

Giải pháp ứng phó của Becamex IJC

Để đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, tất cả các dự án đầu tư của Becamex IJC đều được thực hiện đánh giá tác động môi trường và kiểm soát quản lý theo quy định.



RỦI RO BẤT KHẢ KHÁNG

Nhận diện và đánh giá rủi ro

Bên cạnh các rủi ro thường trực trong hoạt động kinh doanh, Becamex IJC cần đặc biệt chú trọng đến các rủi ro bất khả kháng như thiên tai, hỏa hoạn, dịch bệnh và tai nạn lao động. Mặc dù những rủi ro này có tần suất xuất hiện thấp, nhưng chúng có thể gây ra những hậu quả vô cùng nghiêm trọng, ảnh hưởng nặng nề đến hoạt động của công ty nếu không được chuẩn bị kỹ lưỡng.

Giải pháp ứng phó của Becamex IJC

Becamex IJC luôn chủ động xây dựng và triển khai các phương án phòng cháy chữa cháy (PCCC) và cứu hộ cứu nạn (CHCN) tại các công trình, tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của pháp luật. Công ty thường xuyên tổ chức đào tạo, kiểm tra, bảo trì bảo dưỡng phương tiện chữa cháy, đảm bảo mua đầy đủ các loại bảo hiểm cần thiết trong năm và thường xuyên kiểm tra các thiết bị, cập nhật thông tin thời tiết, xã hội để chủ động ứng phó với các tình huống khẩn cấp. Những biện pháp này thể hiện sự chủ động và trách nhiệm của Becamex IJC trong việc đảm bảo an toàn cho người lao động và tài sản, góp phần xây dựng một môi trường làm việc an toàn và bền vững.



HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ



ĐẢM BẢO TÍNH MINH BẠCH VÀ BÌNH ĐẲNG GIỮA CÁC CỔ ĐÔNG

- Năm 2025, Becamex IJC tiếp tục khẳng định công tác công bố thông tin là nền tảng cốt lõi để duy trì sự minh bạch và công bằng. Chúng tôi không chỉ xem đây là nghĩa vụ pháp lý mà còn là cam kết chiến lược để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mọi cổ đông. Bằng việc thực hiện công bố thông tin "Đúng – Đủ – Kịp thời", công ty đã củng cố vững chắc niềm tin với các nhà đầu tư trong và ngoài nước.
- Sang năm 2026, Becamex IJC đặt mục tiêu nâng cấp hệ thống quản trị thông tin theo các tiêu chuẩn quốc tế, đảm bảo mọi cổ đông, dù là cá nhân hay tổ chức, đều có quyền tiếp cận nguồn tin chính thống một cách nhanh chóng và bình đẳng nhất.

DUY TRÌ, ĐỘT PHÁ VÀ MỞ RỘNG MẠNG LƯỚI NHÀ ĐẦU TƯ

- Becamex IJC luôn chủ động gặp gỡ và tiếp xúc với các nhà đầu tư thông qua nhiều kênh khác nhau. Điều này cho thấy sự năng động của công ty trong việc tìm kiếm nguồn vốn và xây dựng mạng lưới quan hệ rộng rãi.
- Becamex IJC không chỉ tập trung vào việc thu hút nhà đầu tư mới mà còn đặc biệt chú trọng đến việc duy trì mối quan hệ tốt đẹp với các nhà đầu tư hiện hữu. Đồng thời, công ty cũng tích cực tìm kiếm và phát triển quan hệ với các nhà đầu tư tiềm năng.
- Việc chủ động xây dựng và duy trì mối quan hệ tốt đẹp với các nhà đầu tư giúp Becamex IJC tiếp cận được nhiều nguồn vốn hơn. Điều này tạo điều kiện thuận lợi cho công ty trong việc tăng cường khả năng phát triển kinh doanh và thực hiện các mục tiêu chiến lược.
- Năm 2025, Becamex IJC không chỉ chủ động tiếp xúc với các nhà đầu tư qua nhiều kênh mà còn tích cực đón tiếp các quỹ đầu tư. Điều này thể hiện sự quan tâm của công ty trong việc mở rộng mạng lưới quan hệ và tìm kiếm các đối tác đầu tư tiềm năng, mở ra cơ hội hợp tác với các tổ chức tài chính lớn, đồng thời thu hút vốn đầu tư và nâng cao uy tín của công ty trên thị trường tài chính.

QUẢN TRỊ TỐI ƯU CHẤT LƯỢNG THÔNG TIN VÀ ĐỐI TƯỢNG TRUYỀN THÔNG

- Xác định chất lượng thông tin là "thước đo" uy tín doanh nghiệp, trong năm 2025, Becamex IJC đã chuẩn hóa quy trình phê duyệt đa tầng. Mọi dữ liệu kinh doanh và tài chính trước khi công bố đều được Ban điều hành thẩm định kỹ lưỡng, đảm bảo phản ánh trung thực giá trị nội tại của doanh nghiệp.
- Hướng tới năm 2026, công ty sẽ đẩy mạnh việc phân loại đối tượng nhà đầu tư để xây dựng các nội dung truyền thông chuyên biệt, từ các bản tin văn cho nhà đầu tư cá nhân đến các báo cáo phân tích chuyên sâu cho các định chế tài chính. Việc kiểm soát chặt chẽ và cá nhân hóa thông tin sẽ giúp Becamex IJC tối ưu hóa hiệu quả kết nối và nâng tầm vị thế trên thị trường chứng khoán.



TUÂN THỦ PHÁP LUẬT

1

Tầm quan trọng của việc tuân thủ pháp luật và những yêu cầu của pháp luật đối với hoạt động của Becamex IJC

Becamex IJC đã đạt được những thành tựu đáng kể trong hơn 18 năm phát triển, vươn lên trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản Việt Nam. Thành công này có được là nhờ vào sự tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật trong mọi hoạt động của công ty. Việc tuân thủ pháp luật giúp đảm bảo tính minh bạch, công bằng và trách nhiệm trong nội bộ doanh nghiệp, cũng như trong mối quan hệ với khách hàng và cơ quan nhà nước. Đây là nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững của công ty, giúp tối đa hóa lợi nhuận và gia tăng giá trị cho cổ đông, người lao động và xã hội.

2

Những ảnh hưởng của quy định pháp luật mới ban hành năm 2025 và hành động của Becamex IJC

QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT MỚI BAN HÀNH NĂM 2025

Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 (hiệu lực từ 01/01/2025) là luật sửa đổi, bổ sung một số luật, trong đó có Luật Chứng khoán và Luật Kế toán. Luật này bổ sung, điều chỉnh quy định về nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, hành vi thao túng thị trường... của Luật Chứng khoán và sửa đổi một số nội dung về chứng từ kế toán, quyền và trách nhiệm của người làm kế toán... của Luật Kế toán.

Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 (hiệu lực từ 11/09/2025) sửa đổi, bổ sung Nghị định 155/2020/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán. Nghị định này cập nhật quy định

về hồ sơ, thủ tục chào bán và niêm yết chứng khoán, sửa đổi một số quy định về quản trị công ty,...

Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 (hiệu lực từ 01/01/2026) là văn bản do Bộ Tài chính ban hành hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, thay thế Thông tư 200/2014/TT-BTC và một số thông tư sửa đổi, bổ sung liên quan đến kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 quy định mới về chứng từ kế toán, hệ thống tài khoản kế toán, ghi sổ kế toán, tổ chức sổ sách và lập, trình bày báo cáo tài chính,... Văn bản này áp dụng cho tất cả doanh nghiệp thuộc mọi lĩnh vực với năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026.

HÀNH ĐỘNG CỦA BECAMEX IJC

Với sự thay đổi các quy định pháp lý quan trọng như Luật Chứng khoán, Luật Kế toán và các quy định liên quan, Becamex IJC đã thực hiện một số hành động để thích ứng, đảm bảo công ty hoạt động theo đúng quy định của pháp luật.

RÀ SOÁT VÀ CẬP NHẬT ĐIỀU LỆ VÀ CÁC QUY CHẾ

Công ty đã rà soát Điều lệ, Quy chế nội bộ về Quản trị công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT, Quy chế hoạt động của BKS, Quy chế công bố thông tin để bảo đảm phù hợp với Luật số 56/2024/QH15 và Nghị định 245/2025/NĐ-CP. Đồng thời, tăng cường kiểm soát hoạt động công bố thông tin và giao dịch với bên liên quan nhằm hạn chế rủi ro pháp lý.

2

Những ảnh hưởng của quy định pháp luật mới ban hành năm 2025 và hành động của Becamex IJC

CHUẨN BỊ THAY ĐỔI HỆ THỐNG KẾ TOÁN THEO THÔNG TƯ 99/2025/TT-BTC

Công ty đã đánh giá tác động và cập nhật hệ thống tài khoản, báo cáo tài chính theo Thông tư 99/2025/TT-BTC. Đồng thời, triển khai đào tạo nội bộ để bảo đảm áp dụng thống nhất từ năm tài chính mới.

RÀ SOÁT PHÁP LÝ DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Công ty đã kiểm tra đầy đủ hồ sơ pháp lý, nghĩa vụ tài chính đất đai và điều kiện huy động vốn của từng dự án. Việc tuân thủ đúng quy định chuyên ngành giúp hạn chế tranh chấp và bảo vệ uy tín trên thị trường.

ĐÀO TẠO VÀ NÂNG CAO KIẾN THỨC PHÁP LÝ CHO NHÂN VIÊN

Để đối phó với sự thay đổi của các quy định pháp lý, Becamex IJC sẽ tổ chức các khóa đào tạo nâng cao cho đội ngũ nhân viên, đặc biệt là các bộ phận liên quan đến pháp lý, kinh doanh và tài chính, giúp họ nắm vững các quy định mới và áp dụng vào công việc một cách hiệu quả.



CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BKS VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

1 Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

Trong năm 2025, tổng mức lương, thưởng và thù lao của HĐQT, Ban điều hành và BKS đã thực hiện đúng theo phê duyệt của Đại hội cổ đông. Cụ thể như sau:

STT	Họ và tên	Chức danh	Lương	Thưởng	Thù lao	Tổng thu nhập
1	Đỗ Quang Ngôn	Chủ tịch HĐQT	975.000.000	525.000.000	261.000.000	1.761.000.000
2	Quảng Văn Viết Cương	Phó Chủ tịch HĐQT	-	-	208.800.000	208.800.000
3	Trần Thiện Thế	Thành viên HĐQT	-	-	121.800.000	121.800.000
4	Võ Thị Huyền Trang	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	715.000.000	385.000.000	121.800.000	1.221.800.000
5	Lê Thị Xuân Diệu	Thành viên HĐQT độc lập	-	-	121.800.000	121.800.000
6	Trịnh Thanh Hùng	Tổng Giám đốc	910.000.000	490.000.000	-	1.400.000.000
7	Trần Ngọc Hiền	Phó Tổng Giám đốc	715.000.000	385.000.000	-	1.100.000.000
8	Vũ Phi Hùng	Phó Tổng Giám đốc	715.000.000	385.000.000	-	1.100.000.000
9	Bùi Thị Thùy	Kế toán trưởng	715.000.000	385.000.000	-	1.100.000.000
10	Nguyễn Hải Hoàng	Trưởng BKS	-	-	121.800.000	121.800.000
11	Lê Thị Thùy Dương	Thành viên BKS	-	-	87.000.000	87.000.000
12	Mai Thị Huỳnh Mai	Thành viên BKS	-	-	87.000.000	87.000.000
TỔNG CỘNG			4.745.000.000	2.555.000.000	1.131.000.000	8.431.000.000

2 Giao dịch cổ phiếu của cổ đông lớn và cổ đông nội bộ

STT	Họ và tên	Chức vụ/ Liên quan	Số lượng cổ phiếu trước giao dịch	Số lượng cổ phiếu sau giao dịch	Lý do tăng, giảm
1	Phạm Thị Lan Thảo	Vợ của Ông Quảng Văn Viết Cương – Phó Chủ tịch HĐQT	19.140	33.566	Mua
2	Lê Thị Xuân Diệu	TV. HĐQT độc lập	4.640	0	Bán
3	Lê Thị Thùy Dương	Thành viên BKS	0	15.000	Mua
4	Lê Hữu Thanh Tuấn	TV Ban KTNB	17.144	24.473	Mua
5	Bùi Phương Hồng	TV Ban KTNB	0	25.000	Mua
6	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP (Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP)	Cổ đông lớn	187.977.424	313.295.706	Mua



CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BKS VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

3 Hợp đồng hoặc giao dịch với có liên quan của công ty (Tính tại ngày 31/12/2025)

STT	Nội dung	Cung cấp dịch vụ	Mua hàng hóa dịch vụ	Cho vay			Góp vốn	Lợi nhuận chuyển về	Lãi chậm trả cổ tức	Mượn tiền	Hàng bán trả lại	Số NQ HĐQT
				Chi cho vay	Thu cho vay	Lãi cho vay						
1	TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP (TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP BECAMEX - CTCP)	22.989.396.407	41.587.140.240					93.988.712.000	22.581.873.134			
2	CÔNG TY TNHH MTV THƯƠNG MẠI BTI (NAY LÀ CÔNG TY TNHH MTV XÂY DỰNG IJC)	23.797.299.213	25.456.014.472					1.599.656.483		50.000.000.000	5.732.175.376	
3	CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN KHÁCH SẠN BECAMEX	2.427.272.736	483.844.525				12.000.000.000	12.787.345.704		22.000.000.000		
4	CÔNG TY TNHH MTV WTC BÌNH DƯƠNG		67.270.000			250.582.191		4.611.588.981		25.000.000.000		
5	CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ & TRUYỀN THÔNG VIỆT NAM	300.663.197	4.899.422.938					1.530.000.000				39/NQ-HĐQT ngày 17/12/2024
6	CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT BECAMEX - BÌNH PHƯỚC		5.631.272.724				516.981.750.000	34.283.250.000				
7	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐƯỜNG CAO TỐC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH - THỦ DẦU MỘT - CHỢN THÀNH						20.000.000.000					
8	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐƯỜNG VÀNH ĐAI 4 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH						36.000.000.000					
9	CÔNG TY CỔ PHẦN BỆNH VIỆN ĐA KHOA QUỐC TẾ BECAMEX	3.129.000	593.180.000					1.500.000.000				
10	CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG	54.800.000	1.632.024.023									



CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BKS VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

3 Hợp đồng hoặc giao dịch với có liên quan của công ty (Tính tại ngày 31/12/2025)

STT	Nội dung	Cung cấp dịch vụ	Mua hàng hóa dịch vụ	Cho vay			Góp vốn	Lợi nhuận chuyển về	Lãi chậm trả cổ tức	Mượn tiền	Hàng bán trả lại	Số NQ HĐQT
				Chi cho vay	Thu cho vay	Lãi cho vay						
11	CÔNG TY CỔ PHẦN BECAMEX BÌNH ĐỊNH	8.622.250										
12	TRƯỜNG ĐẠI HỌC QUỐC TẾ MIỀN ĐÔNG	919.379.319										
13	CÔNG TY TNHH BECAMEX TOKYU	1.188.494.171										
14	CÔNG TY LIÊN DOANH TNHH KCN VIỆT NAM - SINGAPORE	1.278.910.943										39/NQ-HĐQT ngày 17/12/2024
15	CÔNG TY CP BỆNH VIỆN MỸ PHƯỚC		157.982.400									
16	CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG TẤN HÀO PHÁT		12.934.599.868									
17	CÔNG TY CP XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG		23.267.020.334									

4 Giao dịch giữa công ty với công ty mà người có liên quan của thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc điều hành là thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc điều hành

Không có giao dịch trong năm 2025.



ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TUÂN THỦ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Becamex IJC, với tư cách là một doanh nghiệp lớn trong lĩnh vực bất động sản, đã thực hiện một cách nghiêm túc các quy định về quản trị công ty, đặc biệt trong bối cảnh các quy định pháp lý ngày càng được siết chặt.

Dưới đây là một số điểm đánh giá về tình hình tuân thủ các quy định về quản trị công ty tại Becamex IJC:

TUÂN THỦ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LÝ

Becamex IJC nghiêm túc tuân thủ các quy định của pháp luật, đặc biệt trong lĩnh vực quản trị công ty, minh bạch tài chính, công bố thông tin và bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của cổ đông. Công ty thực hiện đầy đủ, kịp thời các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định, bao gồm báo cáo tài chính, báo cáo thường niên, tài liệu ĐHĐCĐ và các nghị quyết, quyết định quan trọng của Hội đồng quản trị. Quy trình công bố thông tin được triển khai chặt chẽ, đồng thời bảo đảm thực hiện công bố thông tin song ngữ theo quy định tại Thông tư 68/2024/TT-BTC.

ĐẢM BẢO MINH BẠCH TÀI CHÍNH

Becamex IJC thực hiện nghiêm túc nguyên tắc minh bạch tài chính, bảo đảm công bố báo cáo tài chính đầy đủ, đúng thời hạn, nội dung rõ ràng, dễ tiếp cận. Công ty tuân thủ các chuẩn mực kế toán, kiểm toán theo quy định, báo cáo tài chính được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C, qua đó củng cố niềm tin của cổ đông và nhà đầu tư. Hệ thống công bố thông tin tài chính được cải thiện và hoàn thiện qua các năm, đáp ứng yêu cầu ngày càng cao về tính minh bạch và chi tiết.

KIỂM SOÁT NỘI BỘ VÀ QUẢN LÝ RỦI RO

Becamex IJC đã thiết lập hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro với quy trình, cơ chế giám sát rõ ràng, bao gồm kiểm soát tài chính và hoạt động đầu tư, đặc biệt đối với các dự án bất động sản. Hệ thống này góp phần hạn chế rủi ro tài chính, pháp lý, bảo đảm hoạt động của Công ty tuân thủ quy định pháp luật và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của cổ đông.

KẾ HOẠCH TĂNG CƯỜNG HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ CÔNG TY

Becamex IJC xác định tiếp tục hoàn thiện mô hình quản trị công ty theo hướng minh bạch, hiệu quả và phù hợp thông lệ tốt. Công ty sẽ rà soát, cập nhật quy chế nội bộ; tăng cường kiểm soát rủi ro và giám sát tuân thủ. Đồng thời, nâng cao chất lượng công bố thông tin, đặc biệt là thông tin tài chính và quản trị. HĐQT tiếp tục củng cố vai trò định hướng chiến lược và giám sát độc lập. Qua đó, bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của cổ đông và phát triển bền vững.

VAI TRÒ VÀ CHỨC NĂNG CỦA HĐQT

HĐQT của Becamex IJC thực hiện đầy đủ chức năng giám sát, bảo đảm hoạt động của Công ty tuân thủ quy định pháp luật và các nguyên tắc quản trị công ty. Các thành viên HĐQT nhận thức rõ trách nhiệm, thực hiện nhiệm vụ với tinh thần trách nhiệm cao. HĐQT không chỉ giám sát hoạt động điều hành mà còn ban hành các chủ trương, quyết định quan trọng nhằm định hướng và thúc đẩy sự phát triển bền vững của Công ty.

TUÂN THỦ CÁC QUY ĐỊNH VỀ NHÂN SỰ VÀ QUẢN LÝ CỔ ĐÔNG

Becamex IJC thực hiện đầy đủ các quy định liên quan đến quyền và lợi ích của cổ đông, đặc biệt đối với việc phân phối lợi nhuận, thực hiện quyền biểu quyết và tổ chức Đại hội đồng cổ đông. Quyền của cổ đông được bảo đảm theo quy định; các cuộc họp cổ đông được tổ chức công khai, minh bạch, tạo điều kiện để cổ đông tham gia ý kiến và biểu quyết đối với các vấn đề quan trọng của Công ty.



04



PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Thông điệp phát triển bền vững

Tầm nhìn chiến lược phát triển bền vững

Các vấn đề trọng yếu gắn với mục tiêu phát triển bền vững

Trách nhiệm với cộng đồng địa phương



THÔNG ĐIỆP PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



Becamex IJC nhận thức rằng thành công của doanh nghiệp không chỉ thể hiện qua doanh thu, lợi nhuận mà còn ở những giá trị bền vững, lâu dài mà doanh nghiệp tạo ra cho cộng đồng và xã hội. Đặc biệt, trong lĩnh vực bất động sản và hạ tầng giao thông, hoạt động của Becamex IJC có thể có ảnh hưởng tích cực cũng như tiêu cực đến môi trường, xã hội và đời sống cộng đồng.

Với sứ mệnh mang lại những giá trị tích cực cho xã hội, Becamex IJC cam kết thực hiện phát triển bền vững, đem lại lợi ích cho tất cả các bên liên quan, bao gồm:



MÔI TRƯỜNG

Becamex IJC cam kết bảo vệ môi trường và giảm thiểu các tác động tiêu cực trong quá trình hoạt động. Công ty đã triển khai các giải pháp sử dụng công nghệ hiện đại, thân thiện với môi trường trong xây dựng và vận hành các dự án. Công ty cũng chú trọng vào các chiến dịch trồng cây, bảo vệ hệ sinh thái tự nhiên và xử lý rác thải hiệu quả.



XÃ HỘI

Becamex IJC cam kết đóng góp vào sự phát triển của cộng đồng thông qua việc tạo ra nhiều cơ hội việc làm, nâng cao thu nhập cho người dân địa phương. Công ty cũng tham gia tích cực vào các hoạt động từ thiện, hỗ trợ đào tạo nghề và nâng cao kỹ năng cho cộng đồng.



CỔ ĐÔNG VÀ NHÀ ĐẦU TƯ

Becamex IJC cam kết đem lại lợi ích cho cổ đông và nhà đầu tư thông qua việc nâng cao giá trị doanh nghiệp, cải thiện hiệu quả hoạt động kinh doanh và bảo đảm sự minh bạch, công bằng trong các quyết định và hoạt động.



Để thực hiện cam kết phát triển bền vững, Becamex IJC đã xây dựng và triển khai hệ thống quản lý phát triển bền vững theo tiêu chuẩn quốc tế ISO. Hệ thống này bao gồm các chính sách, quy trình, thủ tục và hướng dẫn chi tiết nhằm đảm bảo doanh nghiệp tuân thủ các tiêu chuẩn bền vững trong toàn bộ hoạt động.

Dưới sự lãnh đạo của Hội đồng quản trị, Becamex IJC thường xuyên xem xét, đánh giá các quy trình và chiến lược phát triển bền vững qua việc trao đổi, đối thoại chủ động với các bên liên quan. Quá trình này giúp đảm bảo các giải pháp thực hiện hiệu quả và phù hợp với chiến lược phát triển bền vững của công ty. Becamex IJC cam kết sẽ không ngừng nỗ lực thực hiện phát triển bền vững, mang lại lợi ích cho các bên liên quan và góp phần vào việc xây dựng một cộng đồng bền vững và thịnh vượng.

Hội đồng quản trị:

- HDQT ban hành các chiến lược và định hướng về các vấn đề liên quan đến phát triển bền vững của công ty;
- Phê duyệt các mục tiêu và kế hoạch hành động thực thi chiến lược phát triển bền vững.

Ban Tổng Giám đốc:

- Xây dựng, trình HDQT các mục tiêu và kế hoạch hành động về phát triển bền vững;
- Định hướng thực hiện, chia sẻ chiến lược, mục tiêu và kế hoạch phát triển bền vững trong toàn Công ty;
- Đảm bảo kế hoạch phát triển bền vững đạt mục tiêu đã đề ra;
- Đôn đốc, giám sát việc thực thi kế hoạch của các phòng, ban liên quan.



TẦM NHÌN CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



Becamex IJC là doanh nghiệp hàng đầu tại Việt Nam trong các lĩnh vực bất động sản và hạ tầng kỹ thuật. Với tầm nhìn trở thành một doanh nghiệp phát triển bền vững, Becamex IJC luôn nỗ lực không ngừng để thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững trong tất cả các hoạt động của mình.

Becamex IJC tin tưởng rằng phát triển bền vững chính là yếu tố then chốt giúp doanh nghiệp duy trì sự phát triển lâu dài và ổn định. Với sự cam kết mạnh mẽ, Becamex IJC sẽ tiếp tục thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững, đóng góp vào việc xây dựng một cộng đồng bền vững và thịnh vượng.

Trong năm 2025, Becamex IJC vững bước theo đuổi mục tiêu phát triển bền vững, bao gồm việc chuyển đổi mô hình số và triển khai chiến lược kinh doanh đổi mới, sáng tạo. Công ty sẽ không ngừng nỗ lực để đảm bảo tăng trưởng kinh tế bền vững, góp phần vào sự thịnh vượng chung của Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng và xã hội nói chung.

01 CÁC MỤC TIÊU TRỌNG TÂM

Với mục tiêu trở thành một trong những nhà phát triển bất động sản hàng đầu của khu vực phía Bắc Thành phố Hồ Chí Minh, Becamex IJC đã và đang nỗ lực không ngừng để mang đến cho khách hàng những sản phẩm chất lượng cao, đáp ứng mọi yêu cầu về tiến độ, kỹ thuật và mỹ thuật. Công ty luôn chú trọng ứng dụng các công nghệ tiên tiến, vật liệu xây dựng chất lượng cao và quy trình thi công chuyên nghiệp để đảm bảo chất lượng sản phẩm vượt trội.

02 CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN ƯU TIÊN

Chiến lược hệ sinh thái | Becamex IJC sẽ tiếp tục phát huy các thế mạnh hiện có, đồng thời kế thừa những kinh nghiệm quý báu từ Tập đoàn Becamex, tập trung vào chiến lược tái cấu trúc bộ máy tổ chức, phát triển quỹ đất và các dịch vụ đô thị, gắn kết với chiến lược phát triển hạ tầng giao thông và khu công nghiệp của Tập đoàn.

Chiến lược tăng trưởng | Becamex IJC sẽ tiếp tục triển khai chiến lược "Đồng hành phát triển hợp tác toàn diện từ hệ sinh thái của Tập đoàn" nhằm nâng cao năng lực mở rộng thị trường, phát triển hợp tác và đạt được sự tăng trưởng vượt bậc. Để bổ sung năng lực tài chính, nâng cao trình độ chuyên môn và đón đầu các cơ hội kinh doanh, Becamex IJC không ngừng tìm kiếm, tham gia và đa dạng hóa hợp tác với các nhà đầu tư chiến lược.

Chiến lược hạ tầng | Becamex IJC định hướng mở rộng hoạt động kinh doanh sang lĩnh vực đầu tư hạ tầng giao thông, đặc biệt là các tuyến đường huyết mạch trên địa bàn khu vực, đồng thời phát triển các dự án gắn liền với hạ tầng khu công nghiệp. Hiện nay, Becamex IJC đang sở hữu nhiều dự án bất động sản và hạ tầng giao thông tại khu vực phía Bắc Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận, các dự án này sẽ là nền tảng vững chắc để doanh nghiệp mở rộng hoạt động sang các lĩnh vực mới. Các mục tiêu này sẽ giúp Becamex IJC phát triển thành công ty đa ngành hàng đầu và đóng góp tích cực cho sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

Chiến lược chuỗi giá trị | Becamex IJC luôn chủ động và linh hoạt trong việc phát triển các liên kết kinh doanh trong chuỗi giá trị, hoàn thiện hệ sinh thái để kiểm soát chi phí, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh và đáp ứng nhanh chóng nhu cầu thị trường.

Chiến lược công nghệ | Ngoài việc áp dụng hệ thống quản lý chất lượng ISO, Becamex IJC còn chú trọng đến việc ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý. Công ty sẽ tiếp tục triển khai và áp dụng các phần mềm quản lý chuyên nghiệp cho tất cả các hoạt động. Điều này sẽ giúp nâng cao hiệu quả quản lý, điều hành, tiết kiệm chi phí và cải thiện năng lực cạnh tranh của công ty.

03 CAM KẾT GẮN KẾT VỚI CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

Becamex IJC là một trong những công ty phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam. Becamex IJC luôn nỗ lực phát triển bền vững, cân bằng cả ba chiều kinh tế, môi trường và xã hội. Becamex IJC tập trung phát triển kinh tế bền vững, tạo ra giá trị gia tăng cho doanh nghiệp, cho cộng đồng và cho xã hội. Becamex IJC cam kết bảo vệ môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu. Becamex IJC quan tâm đến phát triển xã hội, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân.

Becamex IJC cam kết phát triển bền vững lâu dài, và để thực hiện cam kết này, công ty cần tập trung mọi nguồn lực và sự tham gia ủng hộ của các bên liên quan trong chuỗi cung ứng bất động sản.

Trên hành trình phát triển, Becamex IJC xác định phát triển bền vững là trọng tâm chiến lược. HĐQT đã giao cho Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm triển khai và đảm bảo hiệu quả của các chính sách phát triển bền vững tại IJC

Cung cấp sản phẩm đảm bảo chất lượng cao, đáp ứng yêu cầu kỹ thuật, mỹ thuật và đảm bảo độ an toàn tối đa cho khách hàng.

- | Nỗ lực duy trì tính minh bạch trong quản trị, từng bước hoàn thiện hiệu quả hoạt động quản trị theo những thông lệ tốt trong nước và quốc tế.
- | Cam kết tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật, tiêu chuẩn quốc tế và yêu cầu của các bên liên quan trong các lĩnh vực chất lượng, môi trường và sức khỏe nghề nghiệp.
- | Đầu tư hợp lý vào quản lý chất lượng, môi trường và an toàn lao động nhằm ngăn ngừa sự cố, tai nạn lao động và bệnh nghề nghiệp, bảo vệ con người, tài sản và môi trường.
- | Tạo ra môi trường làm việc chuyên nghiệp, công bằng, thân thiện, trong đó nhân viên được đánh giá dựa trên năng lực và hiệu quả công việc, đồng thời được tạo cơ hội phát triển bản thân và sự nghiệp.
- | Đào tạo người lao động để họ làm chủ công nghệ và đạt trình độ tác nghiệp theo các chuẩn mực khu vực và quốc tế.
- | Quản lý và kiểm soát việc vận hành Hệ thống Quản lý chất lượng, Hệ thống Quản lý môi trường, và Hệ thống An toàn sức khỏe nghề nghiệp một cách hiệu quả. Định kỳ đánh giá kết quả thực hiện để không ngừng cải tiến và nâng cao hiệu quả hoạt động của các hệ thống.

Luôn thực hiện đầy đủ trách nhiệm xã hội, đóng góp vào sự phát triển bền vững và ngày càng thịnh vượng của cộng đồng



TẦM NHÌN CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

04 QUY TRÌNH XÁC ĐỊNH CÁC BÊN LIÊN QUAN CỦA IJC



STT	BÊN LIÊN QUAN	ĐẶC ĐIỂM
1	Cổ đông - Nhà đầu tư	
	Phương pháp tham vấn	<ul style="list-style-type: none"> Gặp gỡ trực tiếp; ĐHĐCĐ; Website; Phương tiện truyền thông đại chúng; Các kênh liên lạc khác (Email, Điện thoại...)
	Các chủ đề được quan tâm	<ul style="list-style-type: none"> Hoạt động kinh doanh tăng trưởng hiệu quả, bền vững; Đối xử bình đẳng và đảm bảo quyền lợi cổ đông; Thông tin minh bạch.
	Nỗ lực của IJC	<p>Về lĩnh vực sản xuất kinh doanh</p> <ul style="list-style-type: none"> Linh hoạt điều chỉnh định hướng chiến lược của doanh nghiệp, nhằm đáp ứng nhu cầu và xu hướng thị trường thay đổi; Nâng cao hiệu quả quản lý tài chính, nhằm tối đa hóa lợi nhuận và đảm bảo sự phát triển bền vững của doanh nghiệp; Chủ động tối ưu hóa chuỗi giá trị nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp; Triển khai Hệ thống quản lý chất lượng thông qua việc áp dụng các tiêu chuẩn chất lượng quốc tế. <p>Về Quản trị Cổ đông</p> <ul style="list-style-type: none"> Tuân thủ CBTT, đảm bảo thông tin trung thực, minh bạch, phản ánh đúng hoạt động và các chiến lược phát triển của Công ty; Đa dạng hóa kênh trao đổi thông tin, chủ động xử lý khủng hoảng thông tin, điều chỉnh các thông tin sai lệch về Công ty trên thị trường, bảo vệ uy tín và thương hiệu, hướng tới xây dựng hình ảnh công ty vững mạnh tiêu biểu của ngành bất động sản. Rà soát và cải tiến hoạt động QTCT theo các thông lệ tốt trên thị trường; Tăng cường vai trò Kiểm soát nội bộ, Quản lý rủi ro tuân thủ, phát huy sức mạnh hợp lực và nâng cao hiệu quả quản trị, điều hành.

STT	BÊN LIÊN QUAN	ĐẶC ĐIỂM
	Kết quả đạt được	<p>Về lĩnh vực sản xuất kinh doanh</p> <ul style="list-style-type: none"> Kiên định với mục tiêu chiến lược 5 năm, linh hoạt điều chỉnh mục tiêu chiến lược phù hợp với bối cảnh thực tế; Duy trì hoạt động có lợi nhuận trong bối cảnh ngành bất động sản đối mặt với khó khăn và cạnh tranh gay gắt; Cung cấp giải pháp trọn gói từ tư vấn phát triển - xây dựng, hoán đổi sản phẩm, quản lý kinh doanh cho chủ đầu tư gia tăng lợi thế cạnh tranh; Giữ vững cam kết đem đến những công trình chất lượng, an toàn và đúng tiến độ, tăng uy tín của doanh nghiệp; Những sản phẩm mà Becamex IJC xây dựng nhận được phản hồi tích cực của khách hàng. <p>Về Quản trị Quan hệ nhà đầu tư</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tuân thủ quy định về CBTT, đảm bảo quyền lợi của cổ đông; - Cổ đông không khiếu nại liên quan trong năm 2025.
2	Người lao động	
	Phương pháp tham vấn	<ul style="list-style-type: none"> Hội nghị người lao động; Họp định kỳ hàng tuần/quý; Họp đánh giá mức độ hoàn thành công việc; Kênh truyền thông nội bộ; Đào tạo; Email phòng nhân sự...
	Các chủ đề được quan tâm	<ul style="list-style-type: none"> Môi trường làm việc năng động, chuyên nghiệp; Gia tăng quyền lợi, phúc lợi cho người lao động; Chế độ đãi ngộ và cơ hội thăng tiến.
	Nỗ lực của IJC	<p>Về Quản trị Công ty</p> <ul style="list-style-type: none"> Tuân thủ CBTT, đảm bảo thông tin trung thực, minh bạch, phản ánh đúng hoạt động và các chiến lược phát triển của Công ty; Đa dạng hóa kênh trao đổi thông tin, chủ động xử lý khủng hoảng thông tin, điều chỉnh các thông tin sai lệch về Công ty trên thị trường, bảo vệ uy tín và thương hiệu, hướng tới xây dựng hình ảnh một công ty vững mạnh tiêu biểu của ngành bất động sản Việt Nam; Rà soát và cải tiến hoạt động QTCT theo các thông lệ tốt trên thị trường; Tăng cường vai trò Kiểm soát nội bộ, Quản lý rủi ro tuân thủ, phát huy sức mạnh hợp lực và nâng cao hiệu quả quản trị, điều hành. <p>Về nguồn nhân lực</p> <ul style="list-style-type: none"> Tuyển dụng và xây dựng chính sách thu hút nhân tài; Triển khai các chương trình đào tạo, bồi dưỡng nhân tài; Ưu tiên đầu tư cho các hoạt động đào tạo, phát triển nguồn nhân lực; Tuân thủ các quy định pháp luật về ATLĐ, triển khai hệ thống quản lý An toàn và Sức khỏe Nghề nghiệp, nâng cao ý thức của người lao động về ATLĐ.



TẦM NHÌN CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

04 QUY TRÌNH XÁC ĐỊNH CÁC BÊN LIÊN QUAN CỦA IJC

STT	BÊN LIÊN QUAN	ĐẶC ĐIỂM
		<p>Về Quản trị Công ty</p> <ul style="list-style-type: none"> Tuân thủ chặt chẽ các Điều luật, Quy định, Hướng dẫn được đề ra bởi các cơ quan chức năng trong mọi hoạt động của Công ty; Cổ đông không khiếu nại liên quan đến QTCT; Các rủi ro được giảm thiểu tối đa ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động kinh doanh. <p>Về nguồn nhân lực</p> <ul style="list-style-type: none"> Tạo ra công ăn việc làm ổn định cho các địa phương nơi Công ty đang hoạt động; Không ghi nhận xảy ra tai nạn lao động trong năm 2025.
3	Khách hàng	
	Phương pháp tham vấn	<ul style="list-style-type: none"> Khảo sát mức độ hài lòng của khách hàng; Sàn giao dịch BĐS.
	Các chủ đề được quan tâm	<ul style="list-style-type: none"> Chất lượng dự án mang lại cho người sử dụng; An toàn và hiệu quả trong thực tế sử dụng.
	Nỗ lực của IJC	<p>Về lĩnh vực sản xuất kinh doanh</p> <ul style="list-style-type: none"> Để mang lại trải nghiệm sống văn minh tiên tiến cho khách hàng, Becamex IJC luôn lắng nghe, ghi nhận ý kiến của khách hàng, tư vấn giải pháp và đưa ra chính sách hỗ trợ phù hợp; Becamex IJC cũng chú trọng kiểm soát chất lượng sản phẩm, dịch vụ theo quy trình kiểm soát chất lượng, đồng thời nghiên cứu và cải thiện chất lượng sản phẩm, dịch vụ đáp ứng mong đợi của khách hàng.
	Kết quả đạt được	<p>Về lĩnh vực sản xuất kinh doanh</p> <ul style="list-style-type: none"> Nâng cao sự hài lòng bằng việc giải quyết được các yêu cầu của khách hàng giúp Becamex IJC ngày càng khẳng định vị thế của mình là một trong những doanh nghiệp bất động sản hàng đầu tại Việt Nam.
4	Cộng đồng	
	Phương pháp tham vấn	<ul style="list-style-type: none"> Phối hợp với Chính quyền địa phương tổ chức các buổi tiếp xúc, đối thoại giữa doanh nghiệp và người dân địa phương để tìm hiểu tâm tư, nguyện vọng của người dân.
	Các chủ đề được quan tâm	<ul style="list-style-type: none"> Tạo cơ hội nghề nghiệp, cải thiện thu nhập cho người dân địa phương; Hỗ trợ phát triển kinh tế, hạ tầng ở địa phương.

STT	BÊN LIÊN QUAN	ĐẶC ĐIỂM
	Nỗ lực của IJC	<p>Về lĩnh vực nhân lực</p> <ul style="list-style-type: none"> Tuyển dụng và xây dựng chính sách thu hút nhân tài; Triển khai các chương trình đào tạo, bồi dưỡng nhân tài; Ưu tiên đầu tư cho các hoạt động đào tạo, phát triển nguồn nhân lực; Tuân thủ các quy định pháp luật về ATLĐ, triển khai hệ thống quản lý An toàn và Sức khoẻ Nghề nghiệp, nâng cao ý thức của người lao động về ATLĐ. <p>Về môi trường</p> <ul style="list-style-type: none"> Triển khai đầy đủ các hoạt động quan trắc định kỳ tại các dự án; Tuyên truyền, kêu gọi tiết kiệm năng lượng.
	Kết quả đạt được	<p>Về lĩnh vực nhân lực</p> <ul style="list-style-type: none"> Tạo ra hàng ngàn công ăn việc làm ổn định cho các địa phương nơi Công ty đang hoạt động; Không ghi nhận xảy ra tai nạn lao động trong năm 2025. <p>Về môi trường</p> <ul style="list-style-type: none"> Các dự án của IJC triển khai không ghi nhận các vấn đề sai phạm liên quan đến môi trường; Nâng cao nhận thức về thực hành quản lý môi trường theo các tiêu chuẩn thông lệ tốt nhất cho các nhóm đối tượng liên quan như CBNV, Chủ đầu tư, Nhà thầu.



CÁC VẤN ĐỀ TRỌNG YẾU GẮN VỚI MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Becamex IJC cam kết phát triển bền vững, gắn kết với 17 Mục tiêu phát triển bền vững của Liên Hợp Quốc (SDGs). Doanh nghiệp nhận diện và tích hợp các vấn đề trọng yếu, dựa trên mức độ tác động đến tổng thể hoạt động, phù hợp với chiến lược phát triển bền vững. Các vấn đề này được đảm bảo hài hòa với lợi ích của các bên liên quan, bao gồm Kinh tế, Môi trường và Xã hội.

Becamex IJC đã rà soát, phân tích và đánh giá các vấn đề trọng yếu gắn với mục tiêu phát triển bền vững của doanh nghiệp. Các vấn đề này mang tính đặc thù ngành và được đánh giá dựa trên các khía cạnh kinh tế, môi trường và xã hội. Việc phân tích các vấn đề trọng yếu nhằm bám sát định hướng phát triển bền vững của doanh nghiệp, góp phần thúc đẩy và kiến tạo một cộng đồng vững mạnh, xã hội công bằng.

Becamex IJC tận dụng tối đa thế mạnh từ hệ sinh thái bất động sản toàn diện, kết hợp với năng lực và kinh nghiệm của các đối tác để xây dựng các công trình chất lượng, an toàn và đúng tiến độ. Điều này không chỉ góp phần tích cực vào sự phát triển cơ sở hạ tầng đô thị, mà còn giúp doanh nghiệp tạo ra giá trị tăng trưởng ổn định và bền vững, mang lại lợi ích cho chính doanh nghiệp cũng như cho nền kinh tế và xã hội.

HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH TẾ

Mục tiêu trọng yếu

Becamex IJC luôn nỗ lực phát triển bền vững, hướng tới mục tiêu đem lại lợi ích lâu dài cho tất cả các bên liên quan. Để đạt được mục tiêu này, doanh nghiệp tập trung vào xây dựng nền tảng kinh doanh vững chắc, trong đó hiệu quả hoạt động kinh tế đóng vai trò quan trọng. Hiệu quả hoạt động kinh tế là thước đo thành công của doanh nghiệp, đồng thời là tiền đề để doanh nghiệp thực hiện cam kết với các bên liên quan.

Mục đích quản trị

Becamex IJC luôn nỗ lực vươn tới vị trí dẫn đầu trong ngành bất động sản. Để đạt được mục tiêu này, doanh nghiệp luôn chú trọng nâng cao hiệu quả kinh tế, thông qua việc nâng cao chất lượng sản phẩm và ứng dụng công nghệ số vào quy trình hoạt động.



Cách thức quản trị

Becamex IJC là một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực phát triển hạ tầng kỹ thuật, kinh doanh bất động sản và các dịch vụ khác tại khu vực phía Bắc Thành phố Hồ Chí Minh. Becamex IJC xác định hiệu quả kinh tế là một trong những mục tiêu quan trọng hàng đầu. Becamex IJC hiểu rằng hiệu quả kinh tế chỉ có thể đạt được trên cơ sở nền tảng tài chính vững mạnh và tăng trưởng kinh tế ổn định. Do đó, công ty không ngừng nỗ lực nâng cao hiệu quả hoạt động, hoàn thành kế hoạch kinh doanh đã được ĐHCĐ thông qua, theo dõi đánh giá các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả hoạt động và kiểm soát các chỉ số thông qua hệ thống quản lý chặt chẽ.

HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH TẾ

GIÁ TRỊ KINH TẾ TRỰC TIẾP ĐƯỢC TẠO RA VÀ PHÂN BỐ (GRI 201-1)

Giá trị kinh tế trực tiếp được tạo ra

Được thành lập vào năm 2007 và chính thức niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán TP.HCM (HOSE) vào ngày 05/04/2010, với hơn 18 năm hình thành và phát triển, Becamex IJC đã góp phần không nhỏ trong công cuộc phát triển kinh tế tại khu vực phía Bắc TP.HCM. Với lĩnh vực kinh doanh chính là bất động sản, IJC từng bước đa dạng hóa phân khúc sản phẩm bao gồm các dự án từ trung đến cao cấp, các dự án NOXH v.v... Năm 2025, kết quả kinh doanh tương đối khả quan, đóng góp trực tiếp tạo ra giá trị kinh tế, góp phần phát triển xã hội. Cụ thể, tổng doanh thu đạt hơn 1.727 tỷ đồng, chủ yếu đến từ doanh thu kinh doanh bất động sản, hoạt động thu phí giao thông và các hoạt động kinh doanh khác. Trong đó, chi phí nộp ngân sách Nhà nước với khoản thuế thu nhập doanh nghiệp hơn 100 tỷ đồng.

Giá trị trực tiếp được phân bổ

Trong bối cảnh tình hình kinh tế còn nhiều biến động, Becamex IJC đã nỗ lực vượt qua thách thức, hoàn thành tốt công tác kiểm soát chi phí. Tổng chi phí hoạt động của công ty năm 2025 đạt 1.092 tỷ đồng, tăng 44,47% so với cùng kỳ, tuy nhiên tốc độ tăng trưởng của tổng doanh thu là 47,58%. Để đạt được kết quả này, Becamex IJC đã thực hiện nhiều biện pháp tiết giảm chi phí như tinh gọn bộ máy, tiết kiệm chi phí vật tư, nguyên liệu, năng lượng, ứng dụng công nghệ thông tin, tự động hóa các quy trình vận hành. Ngoài ra, IJC hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng đường xá, hệ thống thoát nước mưa, nước thải, sân chơi cho các địa phương gắn với đầu tư và phát triển các dự án.

ẢNH HƯỞNG VỀ KẾT QUẢ TÀI CHÍNH VÀ CÁC RỦI RO/CƠ HỘI DO BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU (GRI 201-2)

Becamex IJC chủ động ứng phó với biến đổi khí hậu. Biến đổi khí hậu là một vấn đề toàn cầu, tác động đến nhiều lĩnh vực của đời sống, trong đó có hoạt động xây dựng. Tại Việt Nam, biến đổi khí hậu đã gây ra những hiện tượng thời tiết cực đoan như bão lũ, hạn hán,... ảnh hưởng đến các hoạt động sản xuất kinh doanh. IJC luôn chủ động kiểm soát và có kế hoạch quản lý nhằm hạn chế tối đa những ảnh hưởng của các tác động này đến chất lượng và tiến độ công trình tại các dự án.



CÁC VẤN ĐỀ TRỌNG YẾU GẮN VỚI MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

SỰ HIỆN DIỆN TRÊN THỊ TRƯỜNG (GRI 202)

Mục tiêu trọng yếu

Becamex IJC luôn chú trọng tạo ra một môi trường làm việc tốt cho người lao động địa phương và ưu tiên tuyển dụng cán bộ lãnh đạo từ cộng đồng địa phương thông qua các chính sách lương thưởng và phúc lợi hấp dẫn, phù hợp với năng lực, nhằm nâng cao thu nhập, ổn định đời sống và xây dựng cộng đồng vững mạnh. Đặc biệt, công ty cam kết duy trì chính sách lương cạnh tranh, vượt mức tối thiểu của vùng, giúp ổn định thu nhập và nâng cao mức sống cho người lao động. Điều này góp phần quan trọng vào công tác an sinh xã hội, đồng thời xây dựng cộng đồng vững mạnh thông qua việc giải quyết vấn đề lao động tại địa phương.

Mục đích quản trị

- Để thu hút nhân tài và góp phần phát triển kinh tế, Becamex IJC xác định chính sách đãi ngộ cạnh tranh là yếu tố quan trọng trong việc thu hút và giữ chân nhân viên. Công ty đã xây dựng chính sách lương thưởng và phúc lợi hấp dẫn, phù hợp với năng lực của người lao động. Để thực hiện chính sách này, Becamex IJC tuyển dụng lao động từ các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ quản lý và vận hành, đảm bảo nguồn nhân lực chất lượng cao để đáp ứng nhu cầu phát triển của công ty.

- Coi trọng việc duy trì chính sách đãi ngộ công bằng nội bộ và gia tăng sức cạnh tranh về thu nhập trên thị trường, Becamex IJC đã xây dựng chính sách tăng lương hàng năm cho nhân viên. Việc tăng lương dựa trên hai yếu tố chính: kết quả kinh doanh của công ty và hiệu quả làm việc của từng cá nhân. Ngay cả trong thời điểm nhiều công ty phải cắt giảm nhân sự và thu nhỏ quy mô hoạt động, IJC vẫn cam kết không cắt giảm nhân sự, trả đủ lương và các chính sách cho cán bộ nhân viên, thậm chí còn khuyến khích tuyển dụng và thu hút nhân tài.

- Tại Becamex IJC, mọi CBNV đều được đối xử công bằng và bình đẳng về giới tính, với mức lương khởi điểm luôn cao hơn so với mức lương khởi điểm trung bình.

- Công ty đã xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, hiện đại, đáp ứng nhu cầu phát triển của người lao động. Nhờ đó, CBNV được tiếp cận các ứng dụng công nghệ tiên tiến trong môi trường làm việc chuyên nghiệp.

Cách thức quản trị

Becamex IJC thiết lập chính sách đãi ngộ nội bộ công bằng và cạnh tranh với thị trường để đảm bảo quyền lợi của người lao động.

Becamex IJC xem xét, nâng lương cho người lao động hàng năm, dựa trên kết quả kinh doanh của công ty và hiệu quả làm việc của từng cá nhân. Điều này nhằm tạo động lực làm việc, tăng mức độ gắn bó với doanh nghiệp và thúc đẩy năng suất lao động.

CHỐNG THAM NHŨNG (GRI 205)

Mục tiêu trọng yếu

Becamex IJC xem phòng chống tham nhũng là một cam kết quan trọng đối với sự phát triển của doanh nghiệp. Thông qua việc xây dựng văn hóa doanh nghiệp đề cao tính trung thực, quản lý hiệu quả và thực hiện kinh doanh có trách nhiệm, Becamex IJC cam kết đảm bảo sự phát triển bền vững, đồng thời đáp ứng các yêu cầu của thị trường, các quy chuẩn quốc tế và nhu cầu của các bên liên quan.

Mục đích quản trị

Việc thực hiện công khai, minh bạch các quy định, quy trình trong quá trình tác nghiệp là một giải pháp hiệu quả để phòng chống tham nhũng. Giải pháp này giúp tạo ra môi trường làm việc minh bạch, công bằng, hạn chế các cơ hội tham nhũng. Đồng thời, giải pháp này cũng giúp nâng cao ý thức, trách nhiệm của CBNV trong quản trị doanh nghiệp, từ đó góp phần xây dựng doanh nghiệp phát triển bền vững.

Cách thức quản trị

Becamex IJC nhận thức được tác động tiêu cực của tham nhũng đối với nền kinh tế và xã hội, cũng như tại chính doanh nghiệp. Do đó, công ty đã và đang áp dụng một số chính sách chống tham nhũng như sau:

- + Tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan đến phòng chống tham nhũng
- + Xây dựng, bổ sung, thực hiện các quy định chi tiết về vấn đề chống tham nhũng tại các văn bản ban hành nội bộ của Công ty như: Nội quy lao động, Bộ Quy tắc ứng xử và Bộ Quy tắc đạo đức nghề nghiệp của CBNV...
- + Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của doanh nghiệp đối với Nhà nước và người lao động
- + Thực hiện chế độ thống kê theo quy định của pháp luật
- + Công khai, minh bạch trong tất cả hoạt động của Công ty.

TRUYỀN THÔNG VÀ ĐÀO TẠO VỀ CÁC CHÍNH SÁCH VÀ QUY TRÌNH CHỐNG THAM NHŨNG (GRI 205-2)

Để phòng chống tham nhũng, Becamex IJC yêu cầu toàn bộ CBNV phải tuân thủ các quy định sau: chủ động, công khai, minh bạch và trung thực trong mọi hành động; không được lợi dụng quyền hạn và vị trí công việc để trục lợi cá nhân; không gây ảnh hưởng đến đối tác, khách hàng và uy tín của Công ty.

Đồng thời, Becamex IJC đã sử dụng nhiều hình thức truyền thông khác nhau, bao gồm: đào tạo, hội nghị, hội thảo, thông tin nội bộ, truyền thông xã hội,... nhằm truyền tải các chính sách và quy định chống tham nhũng, hổi lộ đến toàn thể lãnh đạo và CBNV.

Đánh giá phương pháp quản trị

Becamex IJC đang thực hiện các giải pháp nhằm hoàn thiện cơ chế, quy định về phòng chống tham nhũng. Các giải pháp này nhằm nâng cao hiệu quả của các chính sách phòng chống tham nhũng, từ đó làm cơ sở cho việc tăng cường giám sát thực thi các chính sách một cách khách quan và bảo mật thông tin.



CÁC VẤN ĐỀ TRỌNG YẾU GẮN VỚI MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

1

Nỗ lực bảo vệ môi trường



Becamex IJC là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản và quản lý khai thác thu phí giao thông, với các hoạt động kinh doanh có tác động trực tiếp đến môi trường. Do đó, công ty nhận thức rõ rằng việc giám sát, thích ứng và ứng dụng linh hoạt công nghệ trong việc sử dụng năng lượng và tài nguyên là vô cùng quan trọng. Những hành động này giúp giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường, ứng phó hiệu quả với tình hình dịch bệnh, biến đổi khí hậu và bảo vệ môi trường chung của cộng đồng.

Để thực hiện cam kết này, công ty đã quán triệt và kiểm soát chặt chẽ các định hướng chiến lược sau thông qua các biện pháp và hành động cụ thể:

- Chủ động điều chỉnh các quy trình, quy định nội bộ để đảm bảo tuân thủ Luật bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14, có hiệu lực từ năm 2022.
- Thực hiện việc theo dõi định kỳ tiêu thụ điện năng, nước, nguyên vật liệu và xăng, đồng thời tuyên truyền ý thức tiết kiệm đến toàn bộ CBNV.
- Tăng cường ứng dụng các vật liệu xây dựng mới và vật liệu xây dựng xanh vào các công trình thi công.
- Sử dụng các thiết bị tiên tiến nhằm giảm thiểu tác động gây ô nhiễm môi trường, đồng thời sử dụng vật liệu, vật tư xây dựng theo hướng thân thiện với môi trường.
- Kiểm soát và duy trì hệ thống xử lý chất thải hiệu quả.
- Tuyên truyền nâng cao nhận thức về bảo vệ môi trường và ứng phó với biến đổi khí hậu cho toàn thể CBNV và cộng đồng.

VẬT LIỆU ĐÃ ĐƯỢC SỬ DỤNG THEO TRỌNG LƯỢNG HOẶC KHỐI LƯỢNG (GRI 301-1)

VẬT LIỆU TÁI CHẾ ĐÃ ĐƯỢC SỬ DỤNG (GRI 301-2)

VẬT LIỆU (GRI 301)

Mục tiêu trọng yếu

Trong ngành xây dựng, chi phí nguyên vật liệu của các công ty chiếm từ 55% đến 65% tổng chi phí đầu tư, vì vậy, biến động giá nguyên vật liệu đầu vào là một thách thức lớn đối với Becamex IJC. Để giảm thiểu tác động của sự biến động này, công ty cần xây dựng và thực hiện kế hoạch quản lý giá nguyên vật liệu hiệu quả. Các biện pháp có thể bao gồm việc đàm phán hợp đồng dài hạn với các nhà cung cấp để ổn định giá, tìm kiếm các nguồn cung ứng nguyên vật liệu đa dạng, ứng dụng công nghệ vào quản lý nguyên vật liệu để tối ưu hóa sử dụng, và duy trì sự linh hoạt trong việc điều chỉnh chiến lược đầu tư khi cần thiết.

Mục đích quản trị

Đội ngũ kỹ thuật của Becamex IJC đặt ra mục tiêu kiểm soát nguyên vật liệu đầu vào đạt quy chuẩn kỹ thuật, giảm thiểu hư hỏng và lãng phí trong quá trình thực hiện. Mục tiêu này nhằm thi công các công trình nhanh chóng, chất lượng cao, đồng thời góp phần phát triển bền vững thông qua việc cải thiện năng suất và hiệu quả trong xây dựng, giảm thiểu lãng phí vật liệu và chất thải.



Cách thức quản trị

Becamex IJC đã triển khai nhiều giải pháp công nghệ kỹ thuật trong thi công và giám sát công trình, trong đó nổi bật là ứng dụng mô hình 3D. Nhờ đó, công ty đã đạt được nhiều kết quả tích cực, như: kiểm soát được các xung đột trong thiết kế, rủi ro trong quá trình thi công, tiết kiệm nguyên vật liệu xây dựng và hạn chế chi phí sửa chữa.

Ngoài ra, Becamex IJC còn đặc biệt quan tâm đến việc ứng dụng các phương pháp thi công hiện đại và các loại vật liệu mới thân thiện với môi trường trong quá trình thi công và hoàn thiện dự án. Điều này nhằm gắn kết các hoạt động của Công ty với trách nhiệm về xã hội, môi trường và kinh tế, cũng như cải thiện chất lượng cuộc sống cho khách hàng, cộng đồng xung quanh và xã hội nói chung.



CÁC VẤN ĐỀ TRỌNG YẾU GẮN VỚI MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

1

Nỗ lực bảo vệ môi trường

TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG TRONG TỔ CHỨC (GRI 302-1)

GIẢM TIÊU HAO NĂNG LƯỢNG (GRI 302-4)

GIẢM NHU CẦU NĂNG LƯỢNG CỦA SẢN PHẨM VÀ DỊCH VỤ (GRI 302-3)

Mục tiêu trọng yếu

Becamex IJC nhận thức rõ rằng việc sử dụng năng lượng và tài nguyên thiên nhiên có thể gây tác động tiêu cực đến môi trường. Vì vậy, công ty luôn giám sát chặt chẽ quá trình sử dụng các nguồn lực này, với mục tiêu giảm thiểu lượng năng lượng tiêu thụ và phát thải khí nhà kính. Các biện pháp này không chỉ giúp giảm tác động xấu đến môi trường mà còn góp phần bảo vệ cộng đồng và phát triển bền vững.

Mục đích quản trị

Becamex IJC tin rằng, các bên liên quan cần cùng nhau chung tay thực hiện mục tiêu môi trường. Việc gắn kết mục tiêu môi trường trong các hoạt động kinh doanh sẽ giúp doanh nghiệp giảm thiểu tác động đến môi trường, góp phần bảo vệ môi trường và xây dựng một tương lai bền vững.

Cách thức quản trị

Năng lượng sử dụng tại Becamex IJC chủ yếu là điện năng, xăng và dầu Diesel. Do đó, công ty đã triển khai nhiều giải pháp kiểm soát năng lượng sử dụng, nhằm giảm thiểu tác động đến môi trường. Một trong những giải pháp đó là kiểm soát thời gian vận hành và khoảng cách di chuyển của các phương tiện, hệ thống thiết bị chiếu sáng.

Công ty đã có nhiều giải pháp sáng tạo hữu ích nhằm tiết giảm tiêu hao năng lượng như:

- + Theo dõi và kiểm soát các phương tiện vận chuyển, thiết bị điện hoạt động trong suốt quá trình vận hành hệ thống;
- + Sử dụng đèn LED thay thế đèn metan, compact. Đèn huỳnh quang chuyển sang LED;
- + Tận dụng phương án lấy gió, ánh sáng tự nhiên thông qua các phương án kiến trúc;
- + Khuyến khích nhân viên chủ động thực hiện chủ trương “Tắt điện khi không sử dụng”;
- + Đẩy mạnh đầu tư các giải pháp sử dụng năng lượng mặt trời.

NĂNG LƯỢNG (GRI 302)

Đánh giá phương pháp quản trị

Tình hình tiêu thụ năng lượng

TT	Nội dung	Đơn vị	Năm 2025
1	Dầu DO	Lít	32.132,54
2	Xăng A95	Lít	49.620,66
3	Điện	kwh	1.846.990.535

NĂNG LƯỢNG (GRI 302)



CÁC VẤN ĐỀ TRỌNG YẾU GẮN VỚI MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

1

Nỗ lực bảo vệ môi trường

LƯỢNG NƯỚC ĐẦU VÀO THEO NGUỒN (GRI 303-1)

Mục tiêu trọng yếu

Nước là một nguồn tài nguyên quý giá và đóng vai trò thiết yếu cho sự sống trên trái đất. Tuy nhiên, chỉ khoảng 0,7% lượng nước ngọt trên Trái đất là có thể sử dụng được. Hiện nay, nguồn nước ngọt đang phải đối mặt với mối đe dọa nghiêm trọng từ việc suy giảm hệ sinh thái, ô nhiễm môi trường và biến đổi khí hậu. Đây là một cuộc khủng hoảng toàn cầu, ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống con người và môi trường. Vì vậy, việc sử dụng nguồn nước sạch một cách hiệu quả và tiết kiệm là cực kỳ cần thiết, mang ý nghĩa quan trọng đối với cả con người và môi trường.

Mục đích quản trị

Becamex IJC nhận thức tầm quan trọng của nước đối với hoạt động kinh doanh và môi trường. Do đó, công ty luôn gắn kết sử dụng nước với mục tiêu giảm thiểu tác động môi trường, đảm bảo tài nguyên nước được khai thác, sử dụng hiệu quả và kiểm soát nguồn thải.

Cách thức quản trị

Becamex IJC nhận thức được rằng nước là nguồn tài nguyên quý giá, có sẵn trong tự nhiên nhưng không phải là vô tận. Do đó, công ty luôn coi trọng việc tiết kiệm và sử dụng nước hiệu quả, bao gồm: điểm cung cấp nước, tận dụng các nguồn nước thiên nhiên như nước mưa... là một trong số những quan tâm hàng đầu tại công ty. Để tránh sử dụng nguồn nước lãng phí, Công ty đã có những biện pháp kiểm soát nguồn nước cũng như quy trình kiểm tra hệ thống nước định kỳ. Đồng thời, Công ty cũng đề ra một số phương án nhằm cắt giảm lượng nước sử dụng như:

- + Công ty đã đầu tư hệ thống xử lý nước thải và hồ chứa nước sau khi xử lý, để tái sử dụng nước thải vào các mục đích khác như tưới cây, rửa xe, vệ sinh công nghiệp, v.v.
- + Kiểm tra hệ thống nước định kỳ để phát hiện và khắc phục kịp thời các sự cố rò rỉ, đồng thời đảm bảo van nước được đóng chặt sau khi sử dụng nhằm tránh lãng phí nước.
- + Hạn chế thất thoát nước do bốc hơi tại các khu vực chứa nguyên liệu bằng cách xây dựng bờ bao vây xung quanh.
- + Tuyên truyền toàn thể CBNV công ty về ý thức sử dụng và tiết kiệm tài nguyên nước.
- + Đẩy mạnh tuyên truyền, giáo dục và phát động thi đua tiết kiệm, bảo vệ nguồn nước, bao gồm CBNV trực tiếp thi công tại công trường và CBNV tại khối văn phòng.

Đánh giá phương pháp quản trị

- Đơn vị cung cấp nước: Công ty Cổ phần Nước và Môi trường Bình Dương
- Lượng nước sử dụng năm 2025: trung bình 1.771 m³/tháng.

NƯỚC
(GRI 303)

PHÁT THẢI (GRI 305)

Mục tiêu trọng yếu

Với phương châm phát triển xanh, Becamex IJC luôn chú trọng sử dụng nguyên vật liệu thân thiện với môi trường, đồng thời nghiên cứu và ứng dụng các công nghệ năng lượng sạch trong sản xuất. Những nỗ lực này giúp đảm bảo việc sử dụng tài nguyên một cách hiệu quả, tiết kiệm trong các hoạt động thi công xây dựng, từ đó giảm thiểu tối đa lượng phát thải khí nhà kính độc hại ra môi trường.

Cách thức quản trị

Công ty đã và đang triển khai các sáng kiến nhằm giảm lượng phát thải phát sinh như:

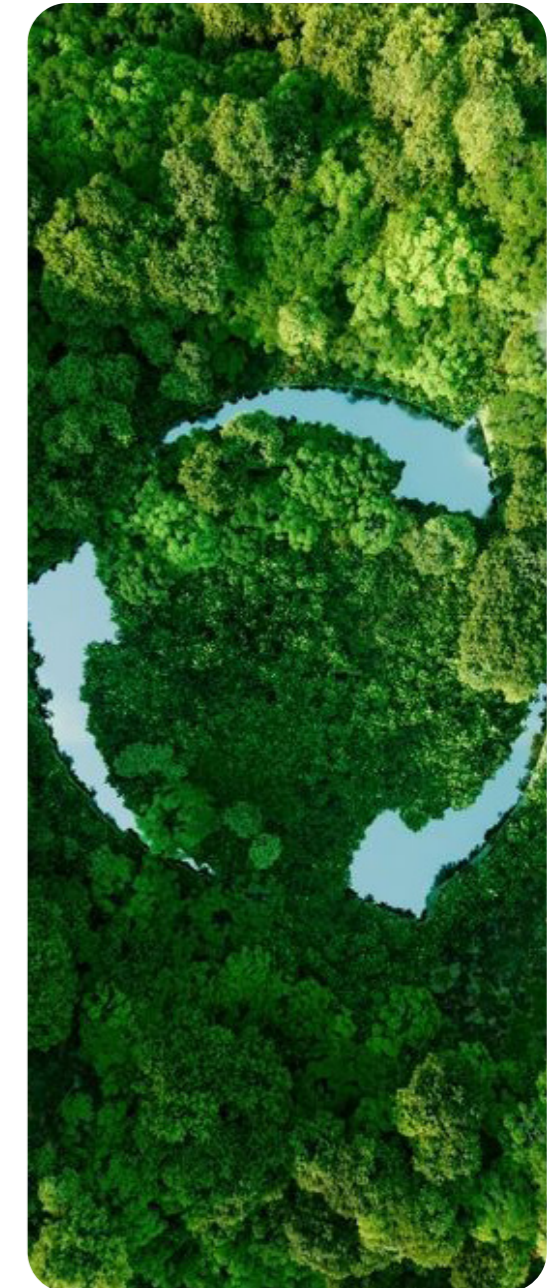
- + Che chắn xung quanh khu vực thi công để đảm bảo an toàn và giảm thiểu tác động đến môi trường.
- + Quản lý khu vực chứa tạm thời vật liệu và phương tiện thi công một cách chặt chẽ, đảm bảo không xảy ra tình trạng rò rỉ, rơi vãi vật liệu, gây ô nhiễm môi trường và ảnh hưởng đến an toàn lao động.
- + Phun nước thường xuyên tại các tuyến đường và khu vực thi công để giảm thiểu phát tán bụi vào không khí.
- + Cung cấp phương tiện rửa xe tại các công trường nhằm ngăn bụi phát sinh ra bên ngoài.
- + Sử dụng các phương tiện đạt tiêu chuẩn về phát thải để giảm thiểu tác động ô nhiễm không khí, đồng thời bảo trì máy móc và thiết bị thường xuyên.
- + Tổ chức thi công hợp lý, chỉ vận hành các máy móc, thiết bị và phương tiện đạt tiêu chuẩn cho phép sử dụng.

Đánh giá phương pháp quản trị

Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện Quản trị lượng phát sinh ra môi trường hiệu quả theo các phương pháp trên.

Mục đích quản trị

Giảm thiểu phát thải là một trong những giải pháp quan trọng để giảm thiểu tác động xấu đến môi trường. Khi phát thải giảm, môi trường sẽ được bảo vệ tốt hơn, từ đó giảm thiểu những ảnh hưởng tiêu cực đến sức khỏe cộng đồng và môi trường tự nhiên.



CÁC VẤN ĐỀ TRỌNG YẾU GẮN VỚI MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

2

Nâng cao trách nhiệm xã hội

SỐ LƯỢNG NHÂN VIÊN THUÊ MỚI VÀ TỶ LỆ THÔI VIỆC (GRI 401-1)

PHÚC LỢI CUNG CẤP CHO NHÂN VIÊN TOÀN THỜI GIAN (GRI 401-2)

NGHỈ THAI SẢN (GRI 401-3)

Mục tiêu trọng yếu

Tại Becamex IJC, chúng tôi trân trọng và ghi nhận giá trị đóng góp của mỗi thành viên, không phân biệt vị trí, độ tuổi, giới tính, trình độ, địa vị xã hội, tính cách, phong cách sống, quá trình tư duy, kinh nghiệm làm việc, nguồn gốc hay dân tộc. Triết lý này là nền tảng vững chắc tạo ra một môi trường làm việc năng động và công bằng, nơi mỗi cá nhân đều có cơ hội phát triển, rèn luyện bản thân và tiến tới thành công trong sự nghiệp.

Theo đó, chính sách quản trị nguồn nhân lực tại IJC với các mục tiêu chính sau:

- Tạo cơ hội việc làm cho thị trường lao động trong và ngoài tỉnh;
- Tạo cơ hội việc làm cho các ứng viên trẻ, sinh viên mới ra trường;
- Xây dựng lực lượng lao động chuyên nghiệp và chất lượng cao bằng cách xây dựng quy trình đào tạo bài bản, đồng thời luân chuyển vị trí công tác để nâng cao năng lực, kinh nghiệm và mở rộng chuyên môn của lực lượng lao động;
- Tạo dựng môi trường làm việc bình đẳng, công bằng.



Mục đích quản trị

Becamex IJC luôn chú trọng hoạt động quản lý nhân sự nhằm tạo nên một môi trường làm việc chuyên nghiệp, văn minh, nơi mỗi cá nhân đều có cơ hội phát triển bản thân và cống hiến cho sự phát triển của công ty.

Cách thức quản trị

Becamex IJC luôn chú trọng tuân thủ và thực hiện nghiêm túc, đầy đủ các quy định về phúc lợi, bảo hiểm, và thời gian làm việc cho người lao động theo quy định của pháp luật Việt Nam.

VIỆC LÀM (GRI 401)

VIỆC LÀM (GRI 401)

Cách thức quản trị (tiếp theo)

Becamex IJC luôn coi trọng việc chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho nhân viên, tạo ra một môi trường làm việc cởi mở, gắn kết, khuyến khích sự hỗ trợ và tính trung thực giữa nhân viên và quản lý. Công ty luôn quan tâm đến các điều kiện làm việc và cung cấp các phương tiện, công cụ để hỗ trợ nhân viên làm việc thuận lợi và đạt hiệu quả cao nhất, bao gồm: máy tính làm việc, các phần mềm hỗ trợ, thiết bị văn phòng phẩm, v.v. Đây là những yếu tố quan trọng giúp giữ chân nhân viên và thúc đẩy họ cống hiến cho sự phát triển của công ty.

Với sự quan tâm sâu sắc của Ban lãnh đạo và chính sách đãi ngộ cạnh tranh, Becamex IJC đã tạo dựng được môi trường làm việc tốt, giúp nhân viên an tâm công tác và cống hiến lâu dài cho công ty, cụ thể:

- Chính sách lương, thưởng:

- + Tiền lương: Được xem xét tương xứng với vị trí công việc và năng lực CBNV.
- + Tăng lương: Becamex IJC thực hiện đánh giá mức độ hoàn thành công việc của nhân viên hàng tháng. Trên cơ sở đó, hàng năm, công ty sẽ đánh giá lại mức lương của nhân viên cho phù hợp với năng lực và định hướng phát triển của họ.
- + Chính sách thưởng: Căn cứ vào hiệu quả kinh doanh, các khoản thưởng vào các ngày Lễ lớn trong năm được chi trả theo quy định chung của công ty. Bên cạnh đó, Công ty cũng đảm bảo thưởng Tết, lương tháng 13.

- Chính sách phép năm:

- + CBNV có 12 ngày phép/ năm, và cứ mỗi 5 năm CBNV sẽ được tăng 01 ngày phép; các ngày phép khác như nghỉ lễ, thai sản, hiếu hỉ theo Luật Lao động.
- + Luôn khuyến khích và tạo điều kiện cho CBNV nghỉ phép trong phạm vi số ngày phép mà họ được hưởng.

- Chế độ bảo hiểm:

- + Tham gia BHXH, BHYT, BHTN theo đúng quy định của pháp luật.
- + Mua bảo hiểm sức khỏe kết hợp tai nạn cho CBNV.
- + Chế độ bảo hiểm sức khỏe toàn diện phù hợp theo từng cấp bậc CBNV.
- + Bảo hiểm tai nạn con người (24/24) cho toàn thể CBNV.

- Chế độ thai sản: Nghỉ chế độ thai sản đối với CBNV nữ được hưởng theo quy định của pháp luật và các quy định khác tại Công ty (nếu có)

- Chăm lo đời sống CBNV:

- + Thăm hỏi CBNV hoặc thân nhân ốm đau, bệnh tật; quà cho CBNV nhân dịp sinh nhật, Quốc tế Phụ nữ 8/3, Ngày 20/10, trợ cấp CBNV khi kết hôn, trợ cấp con CBNV nhân các dịp Quốc tế Thiếu nhi 1/6, Tết Trung Thu, khen thưởng nhân viên và con của nhân viên có thành tích học tập tốt,..
- + Hỗ trợ ăn trưa, đồng phục, chế độ công tác phí đặc biệt là chính sách hỗ trợ cho CBNV công tác tại các công trình xa, phương tiện đưa đón đối với quản lý cấp cao...

- Ưu đãi cho CBNV: Cổ phiếu phát hành theo chương trình lựa chọn cho CBNV (nếu có).



CÁC VẤN ĐỀ TRỌNG YẾU GẮN VỚI MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

2

Nâng cao trách nhiệm xã hội

**VIỆC LÀM
(GRI 401)**

Đánh giá phương pháp quản trị

Trong năm 2025, Công ty đã áp dụng và thực hiện đúng cam kết về các chính sách lương, thưởng, phép, bảo hiểm, chế độ thai sản, chế độ kết hôn và các chính sách về quyền và phúc lợi khác cho người lao động. Đặc biệt, tính đến ngày 31/12/2025, tổng số cán bộ nhân viên tại công ty mẹ là 159 người. Trong đó, mức thu nhập bình quân của CBNV tại Becamex IJC đạt 22 triệu đồng/người/tháng, tăng 21,5% so với năm 2024.

Với các phương pháp quản trị nhân sự hiệu quả, Becamex IJC đã xây dựng được đội ngũ nhân sự giỏi, chuyên nghiệp, tràn đầy nhiệt huyết, sẵn sàng cống hiến cho sự phát triển bền vững của công ty.

Bên cạnh đó, Becamex IJC đã, đang và sẽ tiếp tục hoàn thiện các chính sách tuyển dụng, đào tạo và phúc lợi, nhằm tạo điều kiện cho người lao động yên tâm công tác, nâng cao trình độ chuyên môn và gắn bó lâu dài với công ty.



CÁC VẤN ĐỀ TRỌNG YẾU GẮN VỚI MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

2

Nâng cao trách nhiệm xã hội

THỜI HẠN THÔNG BÁO TỐI THIỂU VỀ NHỮNG THAY ĐỔI TRONG HOẠT ĐỘNG (GRI 402-1)

Mục tiêu trọng yếu

Becamex IJC luôn coi trọng việc xây dựng môi trường làm việc công bằng, tôn trọng và an toàn cho người lao động, bao gồm quyền lợi lao động, đạo đức nghề nghiệp, an toàn và sức khỏe, đồng thời tôn trọng và hỗ trợ sự đa dạng, phát triển nghề nghiệp và cơ hội bình đẳng cho tất cả các nhân viên.

Mục đích quản trị

Quản lý và giám sát mối quan hệ lao động và quản lý là hoạt động quan trọng giúp đảm bảo tính minh bạch, công bằng và bảo vệ quyền lợi của nhân viên, đồng thời góp phần nâng cao hiệu quả quản lý và điều hành công việc trong doanh nghiệp.

Cách thức quản trị

Ban lãnh đạo Becamex IJC luôn coi trọng việc ban hành các chính sách liên quan đến lương thưởng, phúc lợi, khen thưởng và kỷ luật. Các chính sách này được quy định chi tiết, chặt chẽ và thống nhất trong các văn bản nội bộ của công ty, bao gồm: Nội quy lao động, Thỏa ước lao động tập thể, Sổ tay nhân viên, Bộ Quy tắc ứng xử, Bộ Quy tắc đạo đức nghề nghiệp của cán bộ nhân viên (CBNV), và Quy chế đánh giá mức độ hoàn thành công việc của CBNV.

Tất cả các nội quy, quy tắc và quy chế của Becamex IJC đều được ban hành đúng theo quy định của pháp luật và được phổ biến rộng rãi đến toàn thể CBNV. Phòng Hành chính Nhân sự có trách nhiệm thông báo kịp thời tới toàn thể CBNV về những thay đổi quan trọng liên quan đến công việc và quyền lợi của người lao động. Nhân viên mới sẽ được đào tạo hội nhập nhằm cập nhật các chính sách phúc lợi, nội quy và quy tắc nội bộ.

Việc ban hành các quy chế tại Becamex IJC không chỉ mang lại lợi ích cho người lao động mà còn mang lại lợi ích cho doanh nghiệp. Cụ thể, các quy chế này giúp tăng tính minh bạch, công bằng và đảm bảo quyền lợi của người lao động, giúp nhân viên cảm thấy được tôn trọng, từ đó tạo động lực để họ gắn bó lâu dài và làm việc hiệu quả hơn.

Đánh giá phương pháp quản trị

Với các phương pháp quản trị hiệu quả, Becamex IJC đã xây dựng được mối quan hệ lao động và người quản lý hài hòa, ổn định. Trong năm 2025, Công ty không ghi nhận trường hợp phản hồi nào về mối quan hệ này.

MỐI QUAN HỆ LAO ĐỘNG/ QUẢN LÝ (GRI 402)

AN TOÀN SỨC KHỎE NGHỀ NGHIỆP (GRI 403)

ĐẠI DIỆN CỦA NGƯỜI LAO ĐỘNG TRONG CÁC LIÊN ỦY BAN AN TOÀN VÀ SỨC KHỎE NGHỀ NGHIỆP CHÍNH THỨC GIỮA BLD VÀ NGƯỜI LAO ĐỘNG (GRI 403-1)

LOẠI THƯƠNG TÍCH VÀ TỶ LỆ THƯƠNG TÍCH, BỆNH NGHỀ NGHIỆP, NGÀY CÔNG BỊ MẤT, TÌNH TRẠNG VẮNG MẶT VÀ SỐ VỤ TỬ VONG LIÊN QUAN ĐẾN CÔNG VIỆC (GRI 403-2)

CÁC CHỦ ĐỀ VỀ SỨC KHỎE VÀ AN TOÀN ĐƯỢC ĐỀ CẬP TRONG THỎA THUẬN CHÍNH THỨC VỚI CÔNG ĐOÀN (GRI 403-4)

Mục tiêu trọng yếu

Becamex IJC luôn xác định trách nhiệm đảm bảo an toàn và sức khỏe nghề nghiệp cho người lao động. Công ty hiểu rằng đây là quyền lợi chính đáng của người lao động và là yếu tố quan trọng góp phần tạo dựng môi trường làm việc tốt đẹp, lành mạnh.

Mục đích quản trị

Becamex IJC hiểu rằng đội ngũ nhân sự là tài sản quý giá, là nhân tố quyết định đến sự thành công của doanh nghiệp. Vì vậy, Công ty luôn đề cao việc xây dựng và phát triển nguồn nhân lực, tạo môi trường làm việc tốt đẹp, lành mạnh, đảm bảo các quyền lợi và phúc lợi cho người lao động. Becamex IJC cam kết bảo vệ các quyền lợi, sức khỏe và đảm bảo điều kiện làm việc an toàn của người lao động trong suốt thời gian làm việc tại doanh nghiệp.



CÁC VẤN ĐỀ TRỌNG YẾU GẮN VỚI MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

2

Nâng cao trách nhiệm xã hội

AN TOÀN SỨC KHỎE NGHỀ NGHIỆP (GRI 403)

Cách thức quản trị

Các chính sách đảm bảo an toàn sức khỏe và nghề nghiệp là một trong những nội dung quan trọng được Becamex IJC quan tâm và chỉ đạo giám sát chặt chẽ, cụ thể:

- Tuân thủ pháp luật, các quy định của địa phương và yêu cầu của các bên liên quan về công tác An toàn - Sức khỏe nghề nghiệp - Môi trường.
- Trang bị đầy đủ bảo hộ lao động cho nhân viên làm việc tại công trường/dự án.
- Đầu tư các nguồn lực phù hợp để kiểm soát các yếu tố nguy hiểm và có hại; đồng thời đảm bảo công tác kiểm soát và kiểm tra được thực hiện thường xuyên và định kỳ.
- Không ngừng cải tiến và tích cực, chủ động phát triển hệ thống An toàn - Sức khỏe nghề nghiệp - Môi trường.
- Becamex IJC luôn chủ động đề xuất và cải tiến các biện pháp đảm bảo an toàn, bảo vệ môi trường, đồng thời trang bị đầy đủ phương tiện bảo vệ cho người lao động. Nhờ đó, công ty đã ngăn ngừa hiệu quả các sự cố, tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp, giảm thiểu thiệt hại về người và tài sản, đồng thời góp phần bảo vệ môi trường xung quanh.
- Becamex IJC tổ chức khám sức khỏe định kỳ hàng năm cho tất cả nhân viên. Ngoài các hạng mục khám sức khỏe tổng quát, nhân viên còn có thể lựa chọn các xét nghiệm chuyên sâu theo nhu cầu. Sau khi khám sức khỏe, nhân viên sẽ được bác sĩ tư vấn để phân tích và phát hiện bất thường về sức khỏe.
- Thường xuyên tổ chức hội thao, tham quan và nghỉ dưỡng cho nhân viên, giúp giải tỏa căng thẳng, đồng thời tăng cường tinh thần đoàn kết giữa các thành viên trong công ty.
- Becamex IJC tổ chức các buổi huấn luyện an toàn lao động thường xuyên cho nhân viên, nâng cao nhận thức của người lao động về các yếu tố nguy hiểm và có hại trong quá trình làm việc. Những nhân viên phục hồi sau tai nạn lao động và được chẩn đoán khỏe mạnh sẽ có thể quay lại làm việc bình thường.
- Becamex IJC tổ chức lớp huấn luyện kỹ năng sơ cấp cứu và phòng cháy chữa cháy hàng năm cho nhân viên. Các thiết bị phòng cháy chữa cháy đã được đăng ký, cung cấp và bố trí tại mọi tầng của tòa nhà. Các khóa học này giúp nâng cao kiến thức sơ cấp cứu cho nhân viên và đảm bảo an toàn cho khách hàng trong trường hợp khẩn cấp.

Đánh giá phương pháp quản trị

Với các phương pháp quản trị đã đề ra, trong năm 2025, Becamex IJC ghi nhận không có vụ việc vi phạm an toàn và sức khỏe của người lao động, cụ thể:

- Số vụ tai nạn lao động: Không có
- Số lượng người lao động bị bệnh nghề nghiệp: Không có
- Chương trình đào tạo về An toàn lao động: huấn luyện phòng cháy chữa cháy được thực hiện định kỳ hoặc theo yêu cầu của các cơ quan quản lý

GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO (GRI 404)

SỐ GIỜ ĐÀO TẠO TRUNG BÌNH MỖI NĂM CHO MỖI NHÂN VIÊN (GRI 404-1)

CÁC CHƯƠNG TRÌNH NÂNG CAO KỸ NĂNG CHO NHÂN VIÊN VÀ CHƯƠNG TRÌNH HỖ TRỢ CHUYÊN TIẾP (GRI 404-2)

TỶ LỆ PHẦN TRĂM NHÂN VIÊN ĐƯỢC ĐÁNH GIÁ ĐỊNH KỲ HIỆU QUẢ CÔNG VIỆC VÀ PHÁT TRIỂN NGHỀ NGHIỆP (GRI 404-3)

Mục tiêu trọng yếu

Đào tạo và phát triển nhân lực giúp Becamex IJC nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, từ đó đáp ứng yêu cầu của môi trường và tổ chức, góp phần thực hiện mục tiêu bền vững.

Mục đích quản trị

Mục tiêu đào tạo và phát triển nguồn nhân lực giúp Công ty nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, đồng thời giúp người lao động nâng cao trình độ chuyên môn, kỹ năng, tư duy sáng tạo, trách nhiệm nghề nghiệp, từ đó đáp ứng yêu cầu của công việc và thích ứng với những thay đổi trong tương lai.



Cách thức quản trị

Becamex IJC chú trọng việc đào tạo và phát triển nguồn nhân lực, tạo điều kiện thuận lợi để người lao động tham gia các chương trình đào tạo phù hợp với nhu cầu, năng lực và vị trí công việc của từng cá nhân. Mỗi CBNV sẽ có một lộ trình đào tạo riêng, giúp phát triển năng lực bản thân một cách toàn diện.

Đồng thời, khuyến khích người lao động chủ động học tập, nâng cao trình độ chuyên môn dài hạn; tạo điều kiện hỗ trợ phù hợp nhằm phát triển đội ngũ nhân sự ổn định, chất lượng và gắn bó lâu dài với Công ty.

Đánh giá phương pháp quản trị

Với việc chú trọng nâng cao chất lượng giáo dục và đào tạo, Becamex IJC đã đạt được những thành quả tích cực, thể hiện qua đội ngũ nhân lực có chất lượng cao, được phát triển toàn diện cả về chuyên môn nghiệp vụ lẫn kỹ năng mềm.

Trong năm 2025, Công ty đã tổ chức 120 giờ đào tạo với các đơn vị tư vấn chuyên nghiệp.



CÁC VẤN ĐỀ TRỌNG YẾU GẮN VỚI MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

2

Nâng cao trách nhiệm xã hội

SỰ ĐA DẠNG CỦA CẤP QUẢN LÝ VÀ NHÂN VIÊN (GRI 405-1)

TỶ LỆ LƯƠNG CƠ BẢN VÀ THÙ LAO CỦA PHỤ NỮ SO VỚI NAM GIỚI (GRI 405-2)

Mục tiêu trọng yếu

Nguồn nhân lực là tài sản quý giá của Becamex IJC. Công ty luôn coi trọng và trân trọng những đóng góp của đội ngũ cán bộ, nhân viên, đặc biệt là đội ngũ cán bộ nữ. Để xây dựng đội ngũ nhân lực chất lượng cao, Công ty đã triển khai các chính sách lương, thưởng, phúc lợi cạnh tranh, đảm bảo đối xử công bằng và cơ hội bình đẳng cho tất cả nhân viên.

Mục đích quản trị

Với quan điểm nguồn nhân lực là yếu tố then chốt đảm bảo sự phát triển bền vững, Becamex IJC tiếp tục xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp và tích cực, đặc biệt là thông qua các chính sách phúc lợi cạnh tranh, thưởng theo mức độ hoàn thành công việc và các chính sách thưởng khác (nếu có). Các chính sách này nhằm thu hút và giữ chân nhân tài, góp phần xây dựng đội ngũ nhân lực chất lượng cao, đáp ứng yêu cầu phát triển của Công ty.

Việc duy trì văn hóa bình đẳng và đa dạng tại môi trường làm việc sẽ góp phần thúc đẩy sự ổn định xã hội và hỗ trợ phát triển kinh tế hơn nữa.

Cách thức quản trị

Becamex IJC tích cực thúc đẩy sự đa dạng, loại bỏ thành kiến về giới tính và hỗ trợ cơ hội bình đẳng cho tất cả lao động. Công ty áp dụng các nguyên tắc này một cách công bằng và minh bạch trong tất cả các hoạt động tuyển dụng, thăng tiến và thù lao. Trong đó, bình đẳng về thù lao là một yếu tố quan trọng để giữ chân nhân tài.

Bên cạnh đó, việc đối xử công bằng với người lao động có vai trò quan trọng trong việc hình thành một môi trường làm việc tốt, tạo động lực cho nhân viên, phát huy khả năng, gắn bó với Công ty.

SỰ ĐA DẠNG VÀ CƠ HỘI BÌNH ĐẲNG (GRI 405)

SỰ ĐA DẠNG VÀ CƠ HỘI BÌNH ĐẲNG (GRI 405)

Đánh giá phương pháp quản trị

Năm 2025, Becamex IJC đã duy trì tỷ lệ cán bộ quản lý và nhân viên phù hợp, đảm bảo hiệu quả quản trị, điều hành doanh nghiệp. Công ty cũng tạo cơ hội và khuyến khích cán bộ nữ tham gia và giữ các chức vụ quản lý.

Công ty luôn sắp xếp, bố trí CBNV hợp lý, đảm bảo cân đối giữa số lượng và chất lượng CBNV giữa quản lý và nhân viên, cũng như giữa văn phòng và công trình.

Trong bối cảnh thị trường lao động ngành bất động sản ngày càng cạnh tranh gay gắt, IJC đặc biệt chú trọng đến việc đảm bảo nguồn lực chất lượng cao. Bằng chứng là tỷ lệ nhân viên có trình độ từ Đại học trở lên của Công ty tăng từ 28% lên 36%, khẳng định chất lượng nguồn nhân lực của IJC trước những biến động của thị trường.

Do đặc thù ngành nghề, tỷ lệ cán bộ, nhân viên nam của Công ty chiếm đa số. Tuy nhiên, tỷ lệ nữ trong cơ cấu nguồn nhân lực của IJC vẫn đạt hơn 37%, là tỷ trọng phù hợp với các công ty có hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản.

Nguồn nhân lực giàu kinh nghiệm với trình độ chuyên môn cao, gắn bó lâu dài với Công ty (hơn 94% cơ cấu nhân sự được ký kết hợp đồng không thời hạn) là nền tảng vững chắc để Công ty phát triển bền vững và tạo ra những thế hệ tài năng trong tương lai.



TRÁCH NHIỆM VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

HÀNH TRÌNH CHIA SẺ CỘNG ĐỒNG CỦA BECAMEX IJC

CÁC KHOẢN ỦNG HỘ	GIÁ TRỊ (ĐỒNG)
● Ủng hộ UBND P. Tương Bình Hiệp chăm lo Tết cho người nghèo và các đối tượng hoàn cảnh khó khăn	5.000.000
● Ủng hộ UBND Huyện Bàu Bàng chăm lo Tết cho các gia đình chính sách, hộ nghèo, hộ có hoàn cảnh khó khăn	50.000.000
● Ủng hộ UBND Thành phố Bến Cát chăm lo Tết cho người nghèo, trẻ em mồ côi, người khuyết tật, hộ có hoàn cảnh khó khăn, công nhân xa quê không có điều kiện về quê ăn Tết	50.000.000
● Mua quà Tết ủng hộ Phường Vĩnh Phú	44.298.000
● Hỗ trợ kinh phí cho hoạt động của CĐCS cơ quan ĐUK doanh nghiệp năm 2025	10.000.000
● Hỗ trợ kinh phí cho hoạt động của Công đoàn Cơ quan ĐUK doanh nghiệp tỉnh năm 2025	10.000.000
● Ủng hộ kinh phí "Xóa nhà tạm, nhà dột nát" trong năm 2025 của Ủy ban MTTQ Thành phố Bến Cát	100.000.000
● Ủng hộ kinh phí nhân dịp kỷ niệm 50 năm Ngày Giải phóng miền Nam, thống nhất đất nước 30/04/1975-30/04/2025, Kỷ niệm 01 năm thành lập Thành phố Bến Cát	5.000.000
● Ủng hộ kinh phí nhân dịp kỷ niệm 50 năm Ngày Giải phóng miền Nam, thống nhất đất nước 30/04/1975-30/04/2025	5.000.000
● Ủng hộ LĐLĐ Thành phố Thủ Dầu Một	10.000.000
● Ủng hộ kinh phí nhân dịp kỷ niệm 50 năm Ngày Giải phóng miền Nam, thống nhất đất nước 30/04/1975-30/04/2025 huyện Bắc Tân Uyên	5.000.000
● Ủng hộ kinh phí nhân dịp kỷ niệm 50 năm Ngày giải phóng miền Nam, thống nhất đất nước (30/04/1975-30/04/2025)	10.000.000
● Ủng hộ quỹ vì người nghèo Phường Bến Cát	20.000.000
● Ủng hộ Xã Bàu Bàng tổ chức buổi họp mặt nhân kỷ niệm Ngày Doanh nhân Việt Nam (13/10/2004-13/10/2025)	20.000.000
● Ủng hộ đồng bào vùng bão lũ theo lời kêu gọi của Ban thường vụ Đoàn thanh niên cộng sản Hồ Chí Minh các doanh nghiệp có vốn Nhà nước	5.000.000
● Ủng hộ đồng bào miền Trung bị bão lũ, ngập lụt	5.000.000
Tổng cộng:	354.298.000

Becamex IJC và Tập đoàn Becamex luôn tích cực tham gia các hoạt động từ thiện, nhân đạo và xã hội, thể hiện trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng.

Becamex IJC luôn thể hiện trách nhiệm xã hội của mình thông qua các hoạt động thiện nguyện và nhân đạo. Mỗi năm, Công ty đều dành ra một quỹ riêng để hỗ trợ các hoàn cảnh khó khăn tại địa phương. Becamex IJC đã mang đến sự sẻ chia bằng vật chất và tinh thần cho hàng triệu người. Công ty đã tích cực tham gia nhiều chương trình thiện nguyện, nhân đạo, góp phần mang lại cuộc sống tốt đẹp hơn cho những người có hoàn cảnh khó khăn.





BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính năm 2025 hợp nhất đã kiểm toán

Ý kiến kiểm toán



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



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

MỤC LỤC

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



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

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 Thê	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

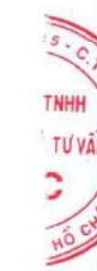
Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Nguyễn Hải Hoàng	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2022
Bà Lê Thị Thùy Dương	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2022
Bà Mai Thị Huỳnh Mai	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2024

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 số 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 số 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

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

Ho Chi Minh Head Office : 02 Trương Sơn St., Tân Sơn Hòa Ward, Hồ Chí Minh City, Vietnam
Hanoi Branch : 40 Giang Võ St., Giang Võ Ward, Hà Nội City, Vietnam
Central Region Branch : Lot 5TH 05A.M, Road 13, Le Hong Phong II Urban Area, Nam Hòa Trưng Ward, Khánh Hòa Province, Vietnam
Southwest Branch : 15-13 Võ Nguyên Giáp St., Hùng Phú Ward, Cần Thơ City, Vietnam

Tel: +84 (028) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn
Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn
Tel: +84 (0258) 246 5151 kttv.nl@a-c.com.vn
Tel: +84 (0292) 376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn



www.a-c.com.vn

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



(Handwritten signature)

Nguyễn Minh Trí

Thành viên Ban Giám đốc

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

Người được ủy quyền

Lương Anh Vũ

Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN 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
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		6.016.656.347.470	4.497.720.660.501
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	923.215.618.792	79.913.898.794
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
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		763.539.438.000	16.300.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	763.539.438.000	16.300.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		638.124.220.861	636.188.773.465
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		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	3.686.467.591.721	3.682.760.613.520
1. Hàng tồn kho	141		3.686.467.591.721	3.682.760.613.520
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.309.478.096	82.557.374.722
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		-	-



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
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		8.064.309.392.042	5.180.913.698.528
I. Vốn chủ sở hữu	410		8.064.309.392.042	5.180.913.698.528
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		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		10.332.808.829.278	7.842.669.672.677

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		597.354.379.397	354.137.893.485
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	1.318	931
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	1.318	931

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 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
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
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)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(232.261.526.034)	(796.907.915.219)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	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
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.334.484.814.409)	(512.832.010.203)

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	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	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)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		2.410.004.707.953	1.105.435.325.430
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		843.258.367.510	(204.304.599.992)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	79.913.898.794	284.172.959.342
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		43.352.488	45.539.444
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	923.215.618.792	79.913.898.794


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, 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, đầu 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%



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 phân 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 cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số 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 Thành phố Hồ Chí 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 MỰC 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 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.



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 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:

Loại tài sản cố định	Số năm
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 công 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.

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 hóa***

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 phần 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 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
Cộng	923.215.618.792	79.913.898.794



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 ⁽ⁱ⁾	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 Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh ⁽ⁱⁱ⁾	36.000.000.000	-	36.000.000.000	-	-	-
Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành ⁽ⁱⁱⁱ⁾	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-	-	-
Cộng	1.257.146.750.000	226.668.115.323	1.483.814.865.323	684.165.000.000	123.481.279.268	807.646.279.268

(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 Vành 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.

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:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước		
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
Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh		
Góp vốn	36.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đường Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một – Chơn Thành		
Góp vốn	20.000.000.000	-

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

(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:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	3.400.000.000
Hoàn nhập dự phòng	-	(3.400.000.000)
Số cuối năm	-	-

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	21.123.569.849	58.422.551.833
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
Phải thu các khách hàng khác	523.843.369.395	536.916.190.116
Cộng	544.966.939.244	595.338.741.949

3b. Phải thu dài hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	12.966.583.500	12.966.583.500
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
Phải thu các khách hàng khác	929.034.380.925	286.599.166.307
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
Cộng	942.000.964.425	299.565.749.807

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**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	15.517.155.221	106.000.000
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
Trả trước cho các người bán khác	41.571.917.391	5.959.421.040
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 Màu	-	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
Cộng	57.089.072.612	6.065.421.040

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu bên liên quan	27.732.246.054	-	29.284.538.871	-
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	-
Phải thu các các tổ chức và cá nhân khác	13.553.735.230	-	10.086.534.108	-
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	-
Cộng	41.285.981.284	-	39.371.072.979	-



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
Phải thu các bên liên quan	474.384.349.258	-	474.328.361.961	-
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 Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước - Đặt cọc tiền thuê nhà	210.100.000	-	210.100.000	-
Phải thu các tổ chức khác	383.000.000	-	285.000.000	-
Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn	383.000.000	-	285.000.000	-
Cộng	474.767.349.258	-	474.613.361.961	-

(*) 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 61.000m², 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
Phải thu các tổ chức và cá nhân	7.150.808.496	1.933.036.217	9.015.278.650	4.428.816.147
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	-		-
Phải thu tiền bán bất động sản	419.907.694.924	419.907.694.924	462.250.057.035	462.250.057.035
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

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)

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

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)	-
Số cuối năm	5.217.772.279	4.586.462.503

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	-
Cộng	3.686.467.591.721	-	3.682.760.613.520	-

(*) 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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí trả trước ngắn hạn	5.226.276.200	5.400.815.597
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
Cộng	5.226.276.200	5.400.815.597



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
Cộng	18.335.718.894	31.424.608.683

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
Nguyên giá						
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)
Số cuối năm	1.018.546.650.088	22.112.237.553	17.732.761.490	119.308.301.061	45.000.000	1.177.744.950.192
Trong đó:						
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
Giá trị hao mòn						
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)
Số cuối năm	601.988.517.787	9.597.695.279	9.972.203.941	59.377.435.211	34.687.500	680.970.539.718
Giá trị còn lại						
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
Số cuối năm	416.558.132.301	12.514.542.274	7.760.557.549	59.930.865.850	10.312.500	496.774.410.474
Trong đó:						
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
Nguyên giá				
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)
Số cuối năm	-	28.806.476.162	412.500.000	29.218.976.162
Trong đó:				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	4.736.562.331	412.500.000	5.149.062.331

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
Giá trị hao mòn				
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)
Số cuối năm	-	15.465.017.323	412.500.000	15.877.517.323
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	3.698.723.899	12.018.133.815	-	15.716.857.714
Số cuối năm	-	13.341.458.839	-	13.341.458.839
Trong đó:				
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)	-
Số cuối năm	529.092.086.474	35.519.695.872	493.572.390.602

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
Cộng	529.092.086.474	35.519.695.872	493.572.390.602

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)	-	-	-
Cộng	30.640.111.475	(11.987.948.043)	(358.215.244)	(8.535.976.095)	(333.843.591)	9.424.128.502

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
Phải trả các bên liên quan	31.167.001.123	671.297.865.859
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
Phải trả các nhà cung cấp khác	50.141.361.939	25.381.987.521
Công ty Cổ phần Sản phẩm Bất động sản An Home Bình Dương	22.567.289.256	-
Các nhà cung cấp khác	27.574.072.683	25.381.987.521
Cộng	81.308.363.062	696.679.853.380

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
Trả trước của bên liên quan	-	6.229.566
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	-	6.229.566
Trả trước của các khách hàng khác	9.503.959.591	10.802.746.834
Ông Đàm Văn Khánh	1.187.577.000	1.187.577.000
Các khách hàng khác	8.316.382.591	9.615.169.834
Cộng	9.503.959.591	10.808.976.400

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	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 ^(*)	27.664.190.985	-	111.433.954.635	(94.311.923.270)	-	44.841.049.588
Thuế thu nhập cá nhân	5.408.621.110	-	7.283.801.543	(11.424.346.086)	(552.905.855)	743.545.370
Các loại thuế khác	786.705	-	1.147.909.031	(1.148.426.418)	-	269.318
Cộng	35.744.029.250	-	168.478.936.152	(119.727.397.580)	(552.905.855)	84.025.863.863

^(*) 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
Cộng	111.433.954.635

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
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	110.440.042.518	60.753.252.321

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

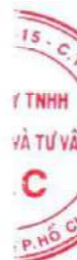
Các công ty trong Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

18. Phải trả người lao động

Tiền lương còn phải trả cho người lao động.

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	139.935.720.050	123.759.449.583
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP:		
- Trích trước phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất phổ thương mại IJC2	6.457.153.249	6.457.153.249
- Trích trước phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đô thị IJC	-	6.405.327.458
- Lãi trả chậm cổ tức	131.055.099.900	108.473.226.766
Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore	2.423.343.359	2.423.343.359
- 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 – Cuộc điện thoại	123.542	398.751
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	128.675.146.524	121.922.708.821
Trích trước giá vốn đầu tư cơ sở hạ tầng Khu tái định cư Hòa Lợi	294.694.505	294.694.505
Trích trước giá vốn đầu tư cơ sở hạ tầng Khu biệt thự Sunflower 2	13.538.764.882	5.801.228.680
Trích trước giá vốn đầu tư cơ sở hạ tầng Khu đô thị IJC	108.674.169.675	108.674.169.675
Chi phí lãi vay	1.869.450.494	1.889.725.612
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	4.298.066.968	5.262.890.349
Cộng	268.610.866.574	245.682.158.404



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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	310.502.516.769	311.704.903.569
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP:		
- 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
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	37.683.906.845	38.432.967.763
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
Cộng	348.186.423.614	350.137.871.332

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
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 ⁽ⁱ⁾	20.089.716.920	121.483.960.345
Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương ⁽ⁱⁱ⁾	-	199.999.552.523
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Bình Dương ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	45.746.388.500
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam ^(iv)	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
Cộng	85.866.074.487	646.866.826.138



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
	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm	Số đầu năm	Số tiền vay đã trả trong năm	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 các 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	-	-	-	-	-
Cộng	646.866.826.138	511.590.205.940	62.396.956.490	(1.136.635.414.081)	1.647.500.000	85.866.074.487	-	-	-	-

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.

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:

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

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

	Số đầu năm		Số tiền vay phát sinh trong năm		Số tiền vay đã trả trong năm		Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn		Số cuối năm
	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm	Số đầu năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm		
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	-	-	1.190.393.925.504	
Cộng	546.780.960.000	895.686.384.578	(189.676.462.584)	(62.396.956.490)	1.190.393.925.504	-	-	1.190.393.925.504	

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

	Số đầu năm		Tăng do trích lập từ lợi nhuận		Chi quỹ trong năm		Số cuối năm
	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm	Số đầu năm	Số tiền vay đã trả trong năm	
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	63.852.114.054	23.568.318.229	(24.457.656.174)	62.962.776.109	-	-	62.962.776.109
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	190.200.000	-	-	190.200.000	-	-	190.200.000
Cộng	64.042.314.054	23.568.318.229	(24.457.656.174)	63.152.976.109	-	-	63.152.976.109

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
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
Cộng	6.295.806.400.000	3.777.483.840.000



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 về 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 thông 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

	Số cuối năm	Số đầu năm
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
Cộng	249.776.331.075

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:

	Số cuối năm	Số đầu năm
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
Cộng	33.636.909.091	20.230.898.485

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

	Năm nay	Năm trước
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
Cộng	1.696.093.090.056	1.026.332.766.569

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:

	Năm nay	Năm trước
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP		
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
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương		
Cung cấp dịch vụ	54.800.000	-



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)

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

2. Các khoản giảm trừ doanh thu
Giá trị bất động sản bị trả lại 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)

3. Giá vốn hàng bán	Năm nay	Năm trước
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
Cộng	791.496.536.311	561.893.443.009
4. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay	Năm trước
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
Cộng	15.290.561.147	4.232.101.866
5. Chi phí tài chính	Năm nay	Năm trước
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
Cộng	68.683.425.475	54.754.111.349
6. Chi phí bán hàng	Năm nay	Năm trước
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
Cộng	125.002.443.716	32.713.104.498



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

	Năm nay	Năm trước
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
Cộng	83.147.934.239	76.257.259.022

8. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
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
Cộng	92.238.583.155	24.327.581.195

9. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
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
Cộng	22.864.705.916	29.978.778.504

10. Lãi trên cổ phiếu

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

	Năm nay	Năm trước
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
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	1.318	931

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

	Năm nay	Năm trước
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
Cộng	513.807.509.027	424.563.184.340

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:

	Số cuối năm	Số đầu năm
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:

	Số cuối năm	Số đầu năm
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
Cộng	2.418.070.514	2.479.752.379

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.



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
Năm nay					
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
Cộng		4.745.000.000	2.555.000.000	1.131.000.000	8.431.000.000
Năm trước					
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
Cộng		3.934.545.455	2.280.000.000	1.726.300.000	7.940.845.455

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

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)

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
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 VNNT	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)

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
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 Tấn 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:

	Năm nay	Năm trước
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP		
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 hệ phải thu	2.601.299.340	-
Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore		
Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	991.008.000

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)

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam		
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
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex		
Cổ tức được chia	1.500.000.000	-
Nhận cung cấp dịch vụ	593.180.000	1.167.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương		
Thi công công trình	23.267.020.334	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương		
Mua hàng hoá, dịch vụ	-	7.486.935.424
Công ty TNHH Dịch vụ và Xây dựng Tấn Hào Phát		
Thu tiền điện	17.149.554	-
Mua hàng hoá, dịch vụ	12.934.599.868	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước		
Nhận cung cấp dịch vụ	157.982.400	156.070.800
Chi nhánh Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương - Xí nghiệp Bê tông trộn sẵn Mỹ Phước		
Chi phí mua nguyên vật liệu	1.503.648.150	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex		
Chi phí mua nguyên vật liệu	348.202.756	-
Công ty TNHH Becamex Tokyu		
Nhận cung cấp dịch vụ	4.700.000	-
Công ty TNHH Xe buýt Becamex Tokyu		
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/DTMBD 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
Bảng cân đối kế toán hợp nhất (số đầu năm)				
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

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

1013
 TY T
 VÀ
 & C
 - TP

C.T
 IHH
 TỬ V
 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


BÁO 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

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Góp vốn trong năm	Phần 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
Cộng	807.646.279.268	572.981.750.000	84.884.566.039	72.037.954.297	(19.452.434.281)	(34.283.250.000)	1.483.814.865.323

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


Lương Thị Ngọc Trinh
 Người lập


Bùi Thị Thủy
 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


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


	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 tầng Kỹ thuật	-	-	-	(19.180.333.293)	19.180.333.293	-
Số dư cuối năm trước	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
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)
Số dư cuối năm nay	6.295.806.400.000	211.326.226.000	10.801.285.907	766.316.976.424	780.058.503.711	8.064.309.392.042

Đơn vị tính: VND

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




Lương Thị Ngọc Trinh
 Người lập


Bùi Thị Thủy
 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

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
Năm nay	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	-	-	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	331.885.654.059	980.111.804.591	41.891.675.145	-	-	252.686.623.436	1.606.575.757.231
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	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	-	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-	-	-	-
Chi phí tài chính	-	-	-	-	-	-	-
Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	-	-	-	-	-	-	-
Thu nhập khác	-	-	-	-	-	-	-
Chi phí khác	-	-	-	-	-	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-	-	-	-	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	209.812.402.069	284.484.598.196	19.357.621.037	-	-	24.590.796.188	538.245.417.490

Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác 10.977.532.429 12.798.159.934 884.550.644 - 7.574.401.790 32.234.644.797

Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn 68.959.411.174 3.822.034.442 10.250.289.780 - 4.040.185.781 87.071.921.177

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 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)

	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
Năm trước	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 phận	-	-	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	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
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	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	-	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-	-	-	-
Chi phí tài chính	-	-	-	-	-	-	-
Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	-	-	-	-	-	-	-
Thu nhập khác	-	-	-	-	-	-	-
Chi phí khác	-	-	-	-	-	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-	-	-	-	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	178.598.483.905	26.999.253.432	10.128.164.232	-	11.518.443.978	66.304.228.259	293.548.573.806

Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác 28.631.228.053 1.259.725.743.234 3.173.200.958 - 6.085.802.064 1.297.615.974.310

Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn 68.222.354.487 1.572.475.322 12.727.805.787 - 2.253.078.619 84.775.714.215

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 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
Số cuối năm							
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
Tổng tài sản							10.332.808.829.278
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	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
Tổng nợ phải trả							2.268.499.437.236
Số đầu năm							
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
Tổng tài sản							7.842.669.672.677
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	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
Tổng nợ phải trả							2.661.755.974.149

[Signature]
Lương Thị Ngọc Trinh
 Người lập

[Signature]
Bùi Thị Thùy
 Kế toán trưởng

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



[Signature]
Trịnh Thanh Hùng
 Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

TP. HCM, ngày 06 tháng 04 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC



[Signature]
TRỊNH THANH HÙNG



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025



Số 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam



(0274) 3848 789



www.becamexijc.com

