



Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT
Email: info@becamexijc.com
Ngày ký: 10/10/2025 09:11:12 +07:00
Xác thực bởi: Viettel-CA SHA2

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

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

Ngày 10 tháng 10 năm 2025

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

Digitally signed by CÔNG
TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
HẠ TẦNG KỸ THUẬT
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ
MINH, L=PHÚ LỢI,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ
THUẬT,
OID.0.9.2342.19200300.100
.1.1=MST:3700805566
Reason: I am approving this
document
Location: your signing
location here
Date: 2025.10.10 11:09:
46+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.1

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 tài chính
hợp nhất Quý 3 năm 2025.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày
10/10/2025 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.HĐQT

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



TRỊNH THANH HÙNG

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2025.



TTNB-25100023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

DVT: đồng

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.086.661.384.663	4.497.720.660.501
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	242.615.832.246	79.913.898.794
1. Tiền	111		58.815.832.246	65.913.898.794
2. Các khoản tương đương tiền	112		183.800.000.000	14.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	14.250.000.000	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		14.250.000.000	16.300.000.000
III. Các khoản phải thu	130		642.115.503.512	636.188.773.465
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03a	566.755.897.821	595.338.741.949
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	7.120.253.356	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.05a	72.881.377.591	39.371.072.979
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(4.642.025.256)	(4.586.462.503)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		4.179.630.381.897	3.682.760.613.520
1. Hàng tồn kho	141	V.07	4.179.630.381.897	3.682.760.613.520
2. Dự phòng giảm giá tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		8.049.667.008	82.557.374.722
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.08a	3.733.352.842	5.400.815.597
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.818.822.224	77.156.559.125
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	153		2.497.491.942	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.119.826.060.491	3.344.949.012.176
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.097.464.201.533	774.179.111.768
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.03b	622.696.852.275	299.565.749.807
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu dài hạn nội bộ	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.05b	474.767.349.258	474.613.361.961
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		524.292.220.555	547.621.737.801
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	506.792.533.322	531.904.880.087
- Nguyên giá	222		1.175.518.502.960	1.161.409.656.965
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(668.725.969.638)	(629.504.776.878)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	17.499.687.233	15.716.857.714
- Nguyên giá	228		33.038.851.720	29.277.951.720
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(15.539.164.487)	(13.561.094.006)



CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	506.878.259.904	514.518.114.492
- Nguyên giá	231		540.299.639.700	540.299.639.700
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(33.421.379.796)	(25.781.525.208)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	642.559.160.164
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.12	-	642.375.160.164
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	184.000.000
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		970.040.009.156	834.646.279.268
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.14	943.040.009.156	807.646.279.268
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.14	27.000.000.000	27.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		21.151.369.343	31.424.608.683
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.08b	21.151.369.343	31.424.608.683
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		8.206.487.445.154	7.842.669.672.677
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.839.523.094.993	2.661.755.974.149
I. Nợ ngắn hạn	310		2.163.249.983.363	2.059.749.835.849
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15a	622.291.606.380	696.679.853.380
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	16.376.913.125	10.808.976.400
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	56.085.923.789	35.744.029.250
4. Phải trả người lao động	314	V.18	9.586.244.613	9.727.065.901
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	316.866.094.422	245.682.158.404
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		76.174.178	60.740.990
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21a	544.803.728.450	350.137.871.332
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.22a	543.148.629.379	646.866.826.138
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.23	54.014.669.027	64.042.314.054
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		676.273.111.630	602.006.138.300
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.15b	-	18.838.742.400
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.20	60.219.423.460	11.904.073.192
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.21b	12.421.047.900	24.482.362.708
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.22b	603.632.640.270	546.780.960.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
D.VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.366.964.350.161	5.180.913.698.528
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.24	5.366.964.350.161	5.180.913.698.528



CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.777.483.840.000	3.777.483.840.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		3.777.483.840.000	3.777.483.840.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		211.326.226.000	211.326.226.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		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		761.202.038.142	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		606.150.960.112	468.822.019.739
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		208.842.999.228	468.822.019.739
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		397.307.960.884	-
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	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 KP đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		8.206.487.445.154	7.842.669.672.677

Người lập biểu


Lương Thị Ngọc Trinh

Kế toán trưởng


Bùi Thị Thùy



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2025

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3 Năm 2025	Quý 3 Năm 2024	Lũy kế Năm 2025	Lũy kế Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	708.582.403.591	189.194.234.058	1.060.389.655.048	720.434.372.773
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	37.004.002.487	-	63.748.227.627	6.073.906.698
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		671.578.401.104	189.194.234.058	996.641.427.421	714.360.466.075
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	350.130.271.837	92.116.515.637	477.706.248.104	401.826.552.344
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		321.448.129.267	97.077.718.421	518.935.179.317	312.533.913.731
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	2.139.340.390	1.341.462.656	4.223.843.652	3.122.734.195
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	VI.5	15.370.122.065	7.700.181.975	47.282.503.058	34.623.078.027
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		9.757.798.514	7.848.155.815	30.611.409.507	35.881.731.757
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24	VI.6	72.907.576.474	43.515.349.776	123.879.669.324	45.959.669.489
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7	58.679.120.517	9.916.581.989	76.092.043.869	28.145.583.415
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	18.891.997.465	17.789.611.573	54.476.154.718	52.396.981.181
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		303.553.806.084	106.528.155.316	469.187.990.648	246.450.674.792
12. Thu nhập khác	31		4.181.000.360	3.295.040.952	12.279.945.913	19.309.399.095
13. Chi phí khác	32		8.666.702.568	11.061.068.476	17.899.394.475	25.636.600.389
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(4.485.702.208)	(7.766.027.524)	(5.619.448.562)	(6.327.201.294)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		299.068.103.876	98.762.127.792	463.568.542.086	240.123.473.498
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.17	44.685.301.116	12.158.276.672	66.260.581.202	40.781.297.291
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		254.382.802.760	86.603.851.120	397.307.960.884	199.342.176.207
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		254.382.802.760	86.603.851.120	397.307.960.884	199.342.176.207
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-	-	-
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	640	242	1.007	580
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		640	242	1.007	580

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý 3/2025 tăng 194% so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân:

Trong quý 3/2025 tổng doanh thu của các hoạt động tăng 216% (do doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản tăng 3.057%, công ty ghi nhận lãi từ hoạt động đầu tư vào công ty liên kết), tổng chi phí tăng 226% so với cùng kỳ năm trước dẫn đến lợi nhuận sau thuế tăng 194% so với quý 3/2024.

Người lập biểu

Lương Thị Ngọc Trinh

Kế toán trưởng

Bùi Thị Thùy

Ngày 09 Tháng 10 Năm 2025

Tổng Giám đốc



Trịnh Thanh Hùng



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

230 Đại Lộ Bình Dương, P.Phủ Lợi TP.Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mã số thuế: 3700805566

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế Năm 2025	Lũy kế Năm 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		463.568.542.086	240.123.473.498
2. Điều chỉnh cho các khoản:			-	-
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02	V9,10,11	48.839.117.829	50.043.950.083
- Các khoản dự phòng	03	V.14	55.562.753	(3.052.811.382)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.4	(34.950.449.313)	(10.734.312.733)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	30.314.820.470	47.197.935.840
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		507.827.593.825	323.578.235.306
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(332.780.365.323)	33.791.545.874
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		145.505.391.787	(1.249.805.272.180)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		28.653.521.886	900.738.969.790
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		11.940.702.095	11.133.367.150
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	V19,VI.5	(28.610.510.216)	(54.706.568.162)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.17	(39.425.699.102)	(145.605.267.152)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.23	(22.208.072.842)	(18.980.483.588)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		270.902.562.110	(199.855.472.962)
			-	-
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	V9,10,11	(19.595.066.574)	(59.527.456.189)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		19.300.000.000	4.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25	V.14	(56.000.000.000)	(478.900.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26	V.14	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.5, VI.4	1.132.719.305	11.295.152.187
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(55.162.347.269)	(523.132.304.002)
			-	-
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31	V.24	-	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.22	447.851.018.242	609.496.978.500
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.22	(500.453.159.731)	(1.045.756.968.113)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-



CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế Năm 2025	Lũy kế Năm 2024
6. Cost, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.21	(436.139.900)	(222.165.812.200)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(53.038.281.389)</i>	<i>600.732.948.187</i>
			-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		162.701.933.452	(122.254.828.777)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	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		-	-
			-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	242.615.832.246	161.918.130.565

Người lập biểu



Lương Thị Ngọc Trinh

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thùy

Ngày 09 Tháng 10 Năm 2025

Tổng Giám đốc



Trịnh Thanh Hùng



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 3 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, sản giao dịch, tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản, kinh doanh bất động sản.
- 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**
Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng. Đối với các dự án kinh doanh bất động sản thì chu kỳ sản xuất kinh doanh theo thời gian quy định tại phương án kinh doanh.
- 5. 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.

5a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn
Trong kỳ, Tập đoàn không phát sinh việc mua thêm, thanh lý hay thoái vốn tại công ty con.

5b. 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 kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	Becamex Hotel, 230 Đại Lộ Bình Dương, Phường 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, đại lý vé máy bay, tàu hỏa	100%	100%	100%	100%
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex	Becamex Tower, 230 Đại Lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh	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, P. Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý, quảng cáo, tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại.	100%	100%	100%	100%

5c. Công ty liên kết



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

Quý 3 năm 2025

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Phước	Quốc lộ 14, Tổ 8, KP 3, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai.	Đầu tư, kinh doanh bất động sản.	31,77%	31,77%	31,77%
Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành	Tòa nhà WTC, số 01, đường Hùng Vương, P.Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình đường bộ.	20%	20%	20%
Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh	Tòa nhà WTC, số 01, đường Hùng Vương, P.Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình đường bộ	36%	36%	36%

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

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn có 643 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (Số đầu năm là 775 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 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.

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 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.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG



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

Quý 3 năm 2025

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

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 kỳ kế toán.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ 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 kỳ kế toán 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.

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 kỳ kế toán được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ 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 kỳ kế toán 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:



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

Quý 3 năm 2025

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

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

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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

Khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn chỉ có các khoản 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 bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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



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

Quý 3 năm 2025

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

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 Công ty 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 Công ty 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 Công ty. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Công ty 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 Công ty khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 kỳ kế toán 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 kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

Quý 3 năm 2025

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

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 kỳ kế toán 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 sửa chữa khác. 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 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.

Thiết bị thu phí tự động

Các thiết bị thu phí tự động được phân bổ vào chi phí với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí sửa chữa

Các khoản chi phí sửa chữa khác được phân bổ vào chi phí theo thời gian sử dụng hữu ích ước tính.

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 chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 10

11. Tài sản cố định vô hình

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



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

Quý 3 năm 2025

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

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 kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

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

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 - 08 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 hoặc chờ tăng giá. 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.



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

Quý 3 năm 2025

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

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 kỳ.

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.

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong kỳ là số tổn thất phát sinh.



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

Quý 3 năm 2025

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

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:

- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.
- Các khoản chi phí phải gánh chịu.

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 kỳ kế toán.

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 của Công ty.

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



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

Quý 3 năm 2025

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

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

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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 kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà 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.



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

Quý 3 năm 2025

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

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 bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đã hoàn thành cơ bản công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và lô đất đã được bàn giao 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.

Tiền lãi

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

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 kỳ kế toán.
- 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 kỳ trước, đến kỳ này mới phát sinh trả lại thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu khoản 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 kỳ này.
- Nếu khoản 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 kỳ 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

Quý 3 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 kỳ, 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 hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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

Quý 3 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 kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

- 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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	1.663.538.482	2.020.401.804
Tiền gửi ngân hàng	57.011.747.175	63.806.425.753
Tiền đang chuyển	140.546.589	87.071.237
Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng)	183.800.000.000	14.000.000.000
Cộng	242.615.832.246	79.913.898.794

2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo 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

Quý 3 năm 2025

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

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc từ trên 03 tháng đến 12 tháng.

3. Phải thu ngắn hạn/dài hạn của khách hàng

3a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	26.614.604.568	58.422.551.833
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	15.503.197.107	46.150.890.558
Công ty TNHH Becamex Tokyu	161.772.311	86.586.831
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	8.493.397.500	8.493.397.500
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	68.349.000	250.871.516
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	74.803.543	267.029.061
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam - Singapore	-	6.437.400
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	-	828.820.200
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	2.313.085.107	2.336.829.107
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	-	1.689.660
Phải thu các khách hàng khác	540.141.293.253	536.916.190.116
Cộng	566.755.897.821	595.338.741.949

3b. Phải thu dài hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	12.966.583.500	12.966.583.500
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	529.212.000	529.212.000
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
Phải thu các khách hàng khác	609.730.268.775	286.599.166.307
Cộng	622.696.852.275	299.565.749.807

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	106.000.000	106.000.000
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	106.000.000	106.000.000
Trả trước cho người bán khác	7.014.253.356	5.959.421.040
Trả trước cho các người bán khác	7.014.253.356	5.959.421.040
Cộng	7.120.253.356	6.065.421.040

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	62.009.894.836	-	29.284.538.871	-
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP -				
Phải thu lợi nhuận được chia từ	27.652.555.042	-	27.703.478.871	-



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

Quý 3 năm 2025

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Dự án Becamex City Center				
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP -				
Phải thu phí quản lý	74.089.794	-	1.581.060.000	-
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước				
- Phải thu tiền cổ tức	34.283.250.000	-	-	-
Phải thu các các tổ chức và cá nhân khác	10.871.482.755	-	10.086.534.108	-
Phải thu tiền chi hộ làm sổ cho khách hàng	1.897.241.328	-	1.712.573.684	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	597.012.416	-	119.040.732	-
Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu	280.323.970	-	294.172.050	-
Tạm ứng cho nhân viên	436.679.554	-	818.226.927	-
Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.477.284.911	-	440.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	5.182.940.576	-	6.702.520.715	-
Cộng	72.881.377.591	-	39.371.072.979	-

5b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ		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	-
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP -				
Tiền đầu tư góp vốn xây dựng Dự án Becamex City Center (*)	473.658.049.258	-	473.602.061.961	-
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP - Ký quỹ quản lý, thi công dự án	210.100.000	-	210.100.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước - đặt cọc tiền thuê nhà	516.200.000	-	516.200.000	-
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 Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP để xây dựng Dự án Becamex City Center với tổng diện tích trên 61.000m². 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



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

Quý 3 năm 2025

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

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 kỳ		Số đầu năm	
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Thời gian quá hạn	Giá gốc
		Giá trị có thể thu hồi		
Phải thu tiền bán bất động sản	Dưới 06 tháng	11.048.339.720	Dưới 06 tháng	29.667.060.207
	Từ 06 tháng đến 01 năm	27.884.032.380	Từ 06 tháng đến 01 năm	22.069.395.000
	Từ 01 đến 02 năm	45.259.202.500	Từ 01 đến 02 năm	53.268.820.173
	Từ 02 đến 03 năm	78.301.622.173	Từ 02 đến 03 năm	75.306.322.150
	Trên 03 năm	276.712.656.340	Trên 03 năm	281.938.459.505
Phải thu các tổ chức và cá nhân	Từ 06 tháng đến 01 năm	-	Từ 06 tháng đến 01 năm	905.695.864
	Từ 01 đến 02 năm	3.458.800.000	Từ 01 đến 02 năm	8.007.158.386
	Từ 02 đến 03 năm	2.981.109.412	Từ 02 đến 03 năm	102.424.400
	Trên 3 năm	670.010.684	Trên 3 năm	-
Cộng		446.315.773.209		471.265.335.685
		441.829.585.936		466.678.873.182

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	3.123.799.891	-	3.115.460.735	-
Công cụ, dụng cụ	2.038.095.430	-	1.823.236.335	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	4.164.016.297.392	-	3.665.323.498.011	-
Hàng hóa bất động sản	8.720.772.606	-	11.057.252.817	-
Hàng hóa	1.731.416.578	-	1.441.165.622	-
Cộng	4.179.630.381.897	-	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 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,...

Một số chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang có giá trị ghi sổ là 659.726.497.930 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, Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam và Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Bình Dương (xem thuyết minh số V.22).



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

Quý 3 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**8. Chi phí trả trước ngắn hạn/dài hạn****8a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	1.639.715.005	2.295.861.121
Chi phí sửa chữa	195.173.122	-
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.898.464.715	3.104.954.476
Cộng	3.733.352.842	5.400.815.597

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	3.468.979.040	4.165.824.297
Chi phí duy tu, sửa chữa Quốc lộ 13	17.170.566.578	24.173.198.680
Chi phí sửa chữa	506.148.045	-
Chi phí thuê và quản lý vận hành NOCN Bình Phước	-	2.815.636.367
Các chi phí trả trước dài hạn khác	5.675.680	269.949.339
Cộng	21.151.369.343	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 kỳ	361.000.000	2.386.800.227	1.861.511.820	9.499.533.948	-	14.108.845.995
Số cuối kỳ	1.018.591.732.052	21.043.233.849	16.702.875.998	119.135.661.061	45.000.000	1.175.518.502.960
trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	24.420.342.127	4.105.321.383	5.121.486.592	28.076.951.637	-	61.724.101.739
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 kỳ	30.792.213.580	1.489.958.077	967.070.229	5.963.513.374	8.437.500	39.221.192.760
Số cuối kỳ	592.158.136.631	9.554.570.930	9.737.595.064	57.243.792.013	31.875.000	668.725.969.638
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 kỳ	426.433.595.421	11.488.662.919	6.965.280.934	61.891.869.048	13.125.000	506.792.533.322

10. Tài sản cố định vô hình

	Chi phí nghiên cứu và triển khai	Phần mềm máy tính	Quyền sử dụng đất	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	412.500.000	24.951.458.162	3.913.993.558	29.277.951.720
Mua trong kỳ	-	3.760.900.000	-	3.760.900.000
Số cuối kỳ	412.500.000	28.712.358.162	3.913.993.558	33.038.851.720

Trong đó:



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

Quý 3 năm 2025

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

	Chi phí nghiên cứu và triển khai	Phần mềm máy tính	Quyền sử dụng đất	Cộng
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	412.500.000	4.023.062.331	-	4.435.562.331
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	412.500.000	12.933.324.347	215.269.659	13.561.094.006
Khấu hao trong kỳ		1.919.360.574	58.709.907	1.978.070.481
Số cuối kỳ	412.500.000	14.852.684.921	273.979.566	15.539.164.487
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	-	12.018.133.815	3.698.723.899	15.716.857.714
Số cuối kỳ	-	13.859.673.241	3.640.013.992	17.499.687.233
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời không sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

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

Chi phí thi công diện tích sàn thương mại dự án Aroma và chi phí thi công nhà ở công nhân khu dân cư Hòa Lợi, nhà ở khu biệt thự Sunflower để 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 kỳ		7.639.854.588	
Số cuối kỳ	540.299.639.700	33.421.379.796	506.878.259.904

Một số bất động sản đầu tư có giá trị quyền sử dụng đất ghi sổ là 251.210.002.977 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, Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam và Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bình Dương (xem thuyết minh số V.22)

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 kỳ kế toán 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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Khu dân cư ấp 5C Lai Uyên	-	-	361.918.116.258	361.918.116.258
Dự án Khu Tái định cư Hòa Lợi	-	-	280.457.043.906	280.457.043.906
Cộng	-	-	642.375.160.164	642.375.160.164



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

Quý 3 năm 2025

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

Các dự án trên tạm dừng vì Tập đoàn chờ thời điểm thích hợp để tiếp tục triển khai.

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí mua sắm tài sản cố định phát sinh trong kỳ.

14. Đầu tư tài chính dài hạn

Thông tin về các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết	943.040.009.156	-	807.646.279.268	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước ⁽ⁱⁱⁱ⁾	887.040.009.156	-	807.646.279.268	-
Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh- Thủ Dầu Một - Chơn Thành ^(iv)	20.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh ^(v)	36.000.000.000	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	27.000.000.000	-	27.000.000.000	-
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	970.040.009.156	-	834.646.279.268	-

- (i) Ngày 25 tháng 02 năm 2022, Hội đồng quản trị 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) Ngày 26 tháng 12 năm 2022, Hội đồng quản trị đã thông qua Nghị quyết số 18/NQ-HĐQT về việc mua 2.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc Tế Becamex với tổng giá mua là 20.000.000.000 VND. Ngày 20 tháng 10 năm 2023 Hội đồng quản trị đã thông qua Nghị quyết số 37/NQ-HĐQT về việc chuyển nhượng 1.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc Tế Becamex với tổng giá chuyển nhượng là 10.000.000.000 VND.
- (iii) 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, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước 684.165.000.000 VND, tương đương 31,77% vốn điều lệ.
- (iv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3703287760, đăng ký lần đầu ngày 25 tháng 01 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp,



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

Quý 3 năm 2025

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

Công ty 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.

- (v) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3703341136, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 31 tháng 8 năm 2025 do Sở Tài chính TP Hồ Chí Minh cấp, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 TP Hồ Chí Minh 36.000.000.000 VND, tương đương 36% 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.

15. Phải trả người bán

15a. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	605.800.094.789	671.138.977.907
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	593.234.996.536	667.726.443.671
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	1.976.328.138	2.742.783.845
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	10.322.176.591	541.635.391
Trường Đại Học Quốc Tế Miền Đông	128.115.000	128.115.000
Công Ty CP Bệnh Viện Mỹ Phước	-	-
Công ty Cổ phần vật liệu xây dựng Becamex	138.478.524	-
Phải trả các nhà cung cấp khác	16.491.511.591	25.540.875.473
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	3.474.205.259	4.339.419.295
Các nhà cung cấp khác	13.017.306.332	21.201.456.178
Cộng	622.291.606.380	696.679.853.380

15b. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	6.229.566
Trường Đại Học Quốc Tế Miền Đông	-	6.229.566
Trả trước các khách hàng khác	16.376.913.125	10.802.746.834
Ông Đàm Văn Khánh	1.187.577.000	1.187.577.000
Các khách hàng khác	15.189.336.125	9.615.169.834
Cộng	16.376.913.125	10.808.976.400

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm Phải nộp	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	2.670.430.450	5.770.444.451	(9.892.677.942)	962.196.863	2.413.999.904
Thuế thu nhập doanh nghiệp ^(*)	27.664.190.985	66.738.552.886	(39.425.699.102)	54.977.044.769	



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

Quý 3 năm 2025

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

	Số đầu năm Phải nộp	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ Phải nộp	Phải thu
Thuế thu nhập cá nhân	5.408.621.110	2.382.569.243	(7.728.056.515)	146.625.876	83.492.038
Các loại thuế khác	786.705	151.737.722	(152.468.146)	56.281	
Cộng	35.744.029.250	75.043.304.302	(57.198.901.705)	56.085.923.789	2.497.491.942

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
 - Từ ngày 01/01/2025 đến 30/9/2025 áp dụng theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/6/2025 của Chính phủ, hàng hóa dịch vụ có các loại thuế suất khác nhau. 08% hoặc 10%

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%.

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.

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 kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	134.243.977.147	123.759.449.583
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	131.820.383.756	121.335.707.473
- 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	-	6.405.327.458



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

Quý 3 năm 2025

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>đất khu đô thị IJC</i>		
- <i>Lãi trả chậm cổ tức</i>	125.363.230.507	108.473.226.766
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp		
Việt Nam – Singapore	2.423.343.359	2.423.343.359
- <i>Trích trước phí chuyển nhượng quyền sử dụng</i>		
<i>đất ấp 1, ấp 5 Vĩnh Tân</i>	2.423.343.359	2.423.343.359
Công ty CP Công Nghệ và Truyền Thông Việt		
Nam	250.032	398.751
- <i>Trích trước chi phí điện thoại</i>	250.032	398.751
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	182.622.117.275	121.922.708.821
Trích trước giá vốn đầu tư cơ sở hạ tầng KBT		
Sunflower 2	17.723.081.287	5.801.228.680
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 đô		
thị IJC	108.674.169.675	108.674.169.675
Chi phí lãi vay	2.657.773.876	1.889.725.612
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	53.272.397.932	5.262.890.349
Cộng	316.866.094.422	245.682.158.404

20. Doanh thu chưa thực hiện

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

21. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác**21a. Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	405.693.615.569	311.704.903.569
Tổng Công ty Đầu tư & Phát triển Công nghiệp -		
CTCP	405.693.615.569	311.704.903.569
- <i>Phải trả tiền thuê văn phòng Becamex Tower</i>		
<i>thu hộ</i>	2.646.826.798	2.646.826.798
- <i>Phải trả tiền thu hộ căn hộ Sunrise</i>	43.192.787.216	43.192.787.216
- <i>Phải trả tiền thu hộ căn hộ New Horizon</i>	1.948.734.160	1.948.734.160
- <i>Phải trả tiền thu hộ Ban Quản lý Chung cư</i>		
<i>Sunrise</i>	1.886.762.395	1.886.762.395
- <i>Phải trả cổ tức</i>	356.018.505.000	262.029.793.000
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	139.110.112.881	38.432.967.763
Kinh phí công đoàn, Bảo hiểm xã hội	960.336.079	1.205.021.183
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	32.349.617.662	24.504.527.814
Cổ tức phải trả	95.695.732.245	1.246.392.145
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Thu		
ký	-	1.218.000.000
Phải trả doanh thu cho gian hàng tại Trung tâm		
thương mại Becamex	136.215.907	136.215.907
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	9.968.210.988	10.122.810.714
Cộng	544.803.728.450	350.137.871.332



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

Quý 3 năm 2025

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

21b. Phải trả dài hạn khác

Khoản tiền ký quỹ của khách hàng thuê gian hàng tại Trung tâm thương mại Becamex và bất động sản đầu tư.

21c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

22. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/dài hạn

22a. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	328.447.089.961	493.514.326.138
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển – Chi nhánh Bình Dương ⁽ⁱ⁾	135.130.124.786	121.483.960.345
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)	136.426.965.175	126.284.424.770
Ngân hàng TMCP Bắc Á – Chi nhánh Bình Dương ^(v)	56.890.000.000	-
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	-	2.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.22b)	62.113.414.418	-
Trái phiếu thường đại hạn đến hạn trả ^(vi)	152.588.125.000	151.352.500.000
Cộng	543.148.629.379	646.866.826.138

(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 23/04/2025;
- Hợp đồng thế chấp số 02/2025/1728454/HĐBĐ ngày 28/5/2025;
- Hợp đồng thế chấp số 03/2025/1728454/HĐBĐ ngày 20/6/2025.

(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 24/4/2024.

(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 25/6/2024, và hợp đồng thế chấp số REF2414300418/HĐTC/BDS/231277/1 ngày 25/6/2024.

(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 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.



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

Quý 3 năm 2025

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

Hồ Chí Minh) theo các hợp đồng thế chấp số 1057116.24.882; 1057154.24.882; 1057144.24.882 ngày 20/12/2024.

- (v) Khoản vay Ngân hàng TMCP Bắc 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 Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một (nay là Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh) và Phường Thới Hòa, TP. Bến Cát, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thới Hòa, TP. Hồ Chí Minh) theo hợp đồng thế chấp số 28/2025/HĐTC/BACABANK.610 ngày 15/7/2025.

- (vi) Trái phiếu phát hành để tăng quy mô vốn hoạt động của doanh nghiệp.

- Ngày phát hành : ngày 31 tháng 12 năm 2020.
- Ngày đáo hạn : ngày 31 tháng 12 năm 2025.
- Kỳ thanh toán lãi : 3 tháng/lần.
- Lãi suất : cố định: 10,3%/năm
- Hình thức đảm bảo : khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản thuộc sở hữu của Tổng Công ty đầu tư và phát triển công nghiệp-CTCP bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, toàn bộ tài sản/quyền lợi hình thành có được từ dự án trên đất tại Khu dân cư 5B, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn ngân hàng	493.514.326.138	328.885.923.554	(493.953.159.731)	-	-	328.447.089.961
Vay ngắn hạn cá nhân khác	2.000.000.000		(2.000.000.000)			-
Vay dài hạn đến hạn trả	-			62.113.414.418		62.113.414.418
Trái phiếu đến hạn trả	151.352.500.000			-	1.235.625.000	152.588.125.000
Cộng	646.866.826.138	328.885.923.554	(495.953.159.731)	62.113.414.418	1.235.625.000	543.148.629.379

22b. Vay dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng	603.632.640.270	546.780.960.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Bình Dương ⁽ⁱ⁾	603.632.640.270	546.780.960.000
Cộng	603.632.640.270	546.780.960.000

- (i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bình Dương được dùng để:

- + Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Bình Dương theo hợp đồng tín dụng số 273803.25.140.579294.TD ngày 31 tháng 12 năm 2024. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp 03 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



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

Quý 3 năm 2025

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

Bình Dương (nay là Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh) theo hợp đồng thế chấp số 273984.25.140.579294.BD ngày 10/01/2025.

- + Tài trợ, bù đắp dự án Khu nhà ở Sunflower II và dự án Khu nhà ở Prince Town II tại Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Bình Dương ((nay là Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh) theo 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 30 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 316481.25.140.579294.BD ngày 22/8/2025.

Công ty có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Số cuối kỳ
Vay dài hạn ngân hàng	546.780.960.000	118.965.094.688	-	(62.113.414.418)	603.632.640.270
Cộng	546.780.960.000	118.965.094.688	-	(62.113.414.418)	603.632.640.270

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

	Tổng nợ	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Trên 05 năm
Số cuối kỳ				
Vay dài hạn ngân hàng	665.746.054.688	62.113.414.418	603.632.640.270	-
Trái phiếu	152.588.125.000	152.588.125.000	-	-
Cộng	818.334.179.688	214.701.539.418	603.632.640.270	-
Số đầu năm				
Vay dài hạn ngân hàng	546.780.960.000	-	546.780.960.000	-
Trái phiếu	151.352.500.000	151.352.500.000	-	-
Cộng	698.133.460.000	151.352.500.000	546.780.960.000	-

22c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

23. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	63.852.114.054	12.180.427.815	(22.208.072.842)	53.824.469.027
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	190.200.000	-	-	190.200.000
Cộng	64.042.314.054	12.180.427.815	(22.208.072.842)	54.014.669.027

24. Vốn chủ sở hữu



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

Quý 3 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**24a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư 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 kỳ 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 kỳ					- 199.342.176.207	199.342.176.207
Trích lập các quỹ trong kỳ trước				111.553.717.543	(130.146.003.800)	(18.592.286.257)
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty liên kết					19.370.260.541	19.370.260.541
Chia cổ tức năm trước					(264.423.868.800)	(264.423.868.800)
Số dư cuối kỳ trước	3.777.483.840.000	211.326.226.000	10.801.285.907	727.863.826.769	320.444.620.921	5.047.919.799.597
Số dư đầu kỳ này	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
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-		397.307.960.884	397.307.960.884
Trích lập các quỹ				48.721.711.260	(71.101.467.142)	(22.379.755.882)
Ảnh hưởng do điều chỉnh lợi nhuận kỳ trước công ty liên kết					(3.361.369)	(3.361.369)
Chia cổ tức năm trước					(188.874.192.000)	(188.874.192.000)
Số dư cuối kỳ này	3.777.483.840.000	211.326.226.000	10.801.285.907	761.202.038.142	606.150.960.112	5.366.964.350.161

24b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	1.879.774.240.000	1.879.774.240.000
Các cổ đông khác	1.897.709.600.000	1.897.709.600.000
Cộng	3.777.483.840.000	3.777.483.840.000

24c. Cổ phiếu

Số cuối kỳ	Số đầu 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

Quý 3 năm 2025

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

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

25. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất**25a. Tài sản thuê ngoài**

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 01 năm trở xuống	11.847.072.726	11.611.922.727
Trên 01 năm đến 05 năm	25.273.454.545	8.618.975.758
Cộng	37.120.527.271	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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dollar Mỹ (USD)	885,86	55.429,98
Yen Nhật (JPY)	20.000	-

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Doanh thu bán vé cầu đường	85.352.595.671	78.719.022.574
Doanh thu kinh doanh bất động sản	549.253.864.934	16.302.591.556
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	10.923.004.767	9.197.344.757
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	63.052.938.219	84.257.995.813
Cộng	708.582.403.591	189.194.234.058

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

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

Quý 3 năm 2025

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP		
Cung cấp hàng hóa, dịch vụ	2.261.733.529	6.656.439.114
Bán vé máy bay	202.111.631	180.476.485
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông		
Cung cấp dịch vụ	161.369.656	686.370.438
Tiền điện	-	21.898.800
Công ty Liên Doanh TNHH KCN Việt Nam - Singapore		
Cung cấp dịch vụ	-	118.009.363
	-	5.260.500
Công ty Cổ Phần Công Nghệ & Truyền Thông Việt Nam		
Cung cấp dịch vụ	160.545.742	62.329.462
Bán vé máy bay		30.063.297
Tiền điện		45.625.743
Công ty TNHH Becamex Tokyu		
Cung cấp dịch vụ	273.570.877	180.099.335
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định		
Cung cấp dịch vụ	1.191.750	-
Công ty Cổ Phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam - Singapore		
Cung cấp dịch vụ	-	5.260.500
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex - Vsip		
Cung cấp dịch vụ	270.900	-

2. Các khoản giảm trừ doanh thu
Khoản hàng bán bị trả lại trong kỳ.

3. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn vé cầu đường	20.460.201.573	18.598.815.830
Giá vốn kinh doanh bất động sản	284.351.998.231	12.556.196.963
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	5.142.962.962	4.825.308.614
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	40.175.109.071	56.136.194.230
Cộng	350.130.271.837	92.116.515.637

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận được chia	1.530.000.000	1.000.000.000
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	562.491.091	285.066.849



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

Quý 3 năm 2025

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận được chia	1.530.000.000	1.000.000.000
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	37.186.839	37.921.098
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	9.662.460	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	18.474.709
Cộng	2.139.340.390	1.341.462.656
5. Chi phí tài chính		
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay	9.262.704.336	7.251.479.445
Chi phí phát hành trái phiếu	411.875.000	411.875.000
Lãi chậm trả cổ tức	5.691.869.393	-
Chi phí tài chính khác	3.673.336	36.827.530
Cộng	15.370.122.065	7.700.181.975
6. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		
	Kỳ này	Kỳ trước
Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	72.907.576.474	43.515.349.776
7. Chi phí bán hàng		
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí cho nhân viên	4.155.186.653	5.500.467.194
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	141.980.522	65.847.156
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.886.637.684	1.903.178.330
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.606.787.385	2.083.903.581
Chi phí hoa hồng môi giới	49.155.357.288	-
Các chi phí khác	733.170.985	363.185.728
Cộng	58.679.120.517	9.916.581.989
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí cho nhân viên	11.359.613.302	11.761.634.786
Chi phí đồ dùng văn phòng	210.269.489	251.443.176
Chi phí khấu hao tài sản cố định	781.200.977	706.457.841
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	433.615.192	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.322.226.905	3.583.161.358
Các chi phí khác	1.785.071.600	1.486.914.412
Cộng	18.891.997.465	17.789.611.573
9. Lãi trên cổ phiếu		
9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu		
	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	254.382.802.760	86.603.851.120
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(12.553.150.479)	(5.028.725.360)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	241.829.652.281	81.575.125.760
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	377.748.384	337.656.016
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	640	242



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

Quý 3 năm 2025

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

9b. Thông tin khác

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

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	15.620.007.583	13.582.046.884
Chi phí nhân công	32.409.576.463	33.513.104.473
Chi phí khấu hao tài sản cố định	16.315.332.380	16.103.414.068
Chi phí dịch vụ mua ngoài	77.813.529.329	41.137.843.156
Chi phí khác	8.577.988.148	4.738.656.163
Cộng	150.736.433.903	109.075.064.744

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 kỳ	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	1.415.928.215	1.388.843.288
Trên 01 năm đến 05 năm	1.356.124.353	1.090.909.091
Cộng	2.772.052.568	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 (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.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt trong kỳ là 1.825.000.000 VND (Kỳ trước là 1.289.545.455 VND)

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:



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

Quý 3 năm 2025

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

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	Công ty con
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex	Công ty con
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	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 Đường Vành đai 4 TP Hồ Chí Minh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	Công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	Công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	Công ty con của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	Công ty con của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	Công ty con của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	Công ty con của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	Công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP
Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore	Công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	Công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam - Singapore	Công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex - Vsip	Công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn	Công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP
Công ty Vật liệu Xây dựng Becamex	Công ty con của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương

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:

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP		
Thuê mặt bằng	-	33.011.447.500
Chi phí thuê toà nhà	2.041.500.000	3.153.000.000
Chia cổ tức năm 2023	-	131.584.196.800
Chia cổ tức năm 2024	93.988.712.000	-
Lãi chậm trả cổ tức	5.691.869.393	-
Tiền điện	1.382.594.265	-



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

Quý 3 năm 2025

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí thuê văn phòng, phí quản lý	2.460.288.000	-
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam		
Mua hàng hóa, dịch vụ	1.200.897.461	1.627.267.310
Thi công công trình	-	7.670.822.778
Cổ tức được chia	1.530.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương		
Mua hàng hóa	587.925.924	-
Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây Dựng Becamex		
Mua hàng hóa	271.987.726	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex		
Cổ tức được chia	-	1.000.000.000

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

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5, V.15, V.19 và V.21.

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, nhà ở công nhân KDC Hòa Lợi, nhà ở khu biệt thự Sunflower.
- 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 Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP.
- Lĩnh vực khác: cho thuê trang thiết bị, nội thất.

Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn được trình bày ở Phụ lục 02 đính kèm.



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

Quý 3 năm 2025

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

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.

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

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

TP Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 10 năm 2025

Lương Thị Ngọc Trinh
Người lập biểu

Bùi Thị Thùy
Kế toán trưởng



Trịnh Thanh Hùng
Tổng Giám đốc



Phụ lục 1: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn:

Đơn vị tính: VND

Kỳ này	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	Lĩnh vực hợp tác kinh doanh	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	85.352.595.671	512.249.862.447	10.923.004.767	-	-	63.052.938.219	-	671.578.401.104
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	85.352.595.671	512.249.862.447	10.923.004.767	-	-	63.052.938.219	-	671.578.401.104
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	75.533.801.109	134.174.934.460	6.406.856.758	-	-	12.391.296.893	-	228.506.889.220
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận								
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh								228.506.889.220
Doanh thu hoạt động tài chính								2.139.340.390
Chi phí tài chính								-
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh								72.907.576.474
Thu nhập khác								4.181.000.360
Chi phí khác								(8.666.702.568)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành								(44.685.301.116)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại								-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp								254.382.802.760
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	3.405.151.039	8.568.992.454	231.605.834	-	-	515.401.606	-	12.721.150.933
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	17.424.637.833	1.771.578.462	12.776.032.157	-	-	222.254.863	-	32.208.049.054
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)	-	-	-	-	-	-	-	-

Phụ lục 1: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

	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	Lĩnh vực hợp tác kinh doanh	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Kỳ trước								
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	78.719.022.574	16.302.591.556	9.197.344.757	-	-	84.975.275.171	-	189.194.234.058
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	78.719.022.574	16.302.591.556	9.197.344.757	-	-	84.975.275.171	-	189.194.234.058
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	47.334.136.058	(6.595.713.172)	3.846.744.647	-	-	17.086.175.351	-	61.671.342.884
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận								-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh								61.671.342.884
Doanh thu hoạt động tài chính								1.341.462.656
Chi phí tài chính								-
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh								43.515.349.776
Thu nhập khác								3.295.040.952
Chi phí khác								(11.061.068.476)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành								(12.158.276.672)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại								-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp								86.603.851.120
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	6.862.427.979	4.386.420.234	863.412.720	-	-	4.197.161.069	-	16.309.422.002
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	16.218.661.800	8.229.964.445	12.435.945.174	-	-	175.123.389	-	37.073.240.548
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)	-	-	-	-	-	-	-	-


Lương Thị Ngọc Trinh
Người lập biểu


Bùi Thị Thùy
Kế toán trưởng

Ngày 09 Tháng 10 Năm 2025

Trịnh Thành Hùng
Tổng Giám đốc

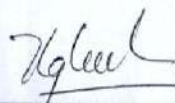


Phụ lục 1: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Đơn vị tính: VND

	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	Các khoản loại trừ	Cộng
Số cuối kỳ								
Tài sản trực tiếp của bộ phận	515.673.747.291	5.318.643.973.400	514.590.907.696	-	501.310.604.300	51.052.996.785	-	6.901.272.229.472
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận								1.305.215.215.682
Tổng tài sản								8.206.487.445.154
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	41.001.011.597	1.455.225.070.695	14.413.900.000	-	-	18.213.398.000	-	1.528.853.380.292
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận								1.310.669.714.701
Tổng nợ phải trả								2.839.523.094.993
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								1.102.784.749.473
Tổng nợ phải trả								2.661.755.974.149



Lương Thị Ngọc Trinh
Người lập biểu



Bùi Thị Thùy
Kế toán trưởng



Ngày 09 Tháng 10 Năm 2025

Trịnh Thanh Hùng
Tổng Giám đốc

