

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Số 230 Đại Lộ Bình Dương, P.Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh

MST: 3700805566

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2025

Tháng 01/2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
A. TÀI SẢN NGAN HẠN	100		6.275.241.786.398	4.410.814.434.675
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	856.601.975.459	22.924.106.582
1. Tiền	111		14.758.108.171	12.924.106.582
2. Các khoản tương đương tiền	112		841.843.867.288	10.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	754.789.438.000	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02	754.789.438.000	-
III. Các khoản phải thu	130		635.832.198.388	631.607.726.545
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03a	528.190.759.070	564.252.899.791
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	52.653.345.496	3.810.321.030
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	58.612.307.277	66.133.229.620
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(3.624.213.455)	(2.588.723.896)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		4.025.524.366.612	3.677.609.626.518
1. Hàng tồn kho	141	V.07	4.025.524.366.612	3.677.609.626.518
2. Dự phòng giảm giá tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.493.807.939	78.672.975.030
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.08a	2.493.807.939	1.516.415.905
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	77.156.559.125
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.752.577.442.987	3.238.011.089.503
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.416.503.313.683	774.219.111.768
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.03b	942.000.964.425	299.880.749.807
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	474.502.349.258	474.338.361.961
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		493.906.298.338	529.518.433.162
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.09	480.635.839.522	517.553.181.208
- Nguyên giá	222		1.150.800.607.119	1.137.814.216.359
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(670.164.767.597)	(620.261.035.151)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	13.270.458.816	11.965.251.954
- Nguyên giá	228		28.151.342.662	24.376.324.662
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(14.880.883.846)	(12.411.072.708)



CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	493.572.390.602	514.518.114.492
- Nguyên giá	231		529.092.086.474	540.299.639.700
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(35.519.695.872)	(25.781.525.208)
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	V.13	-	184.000.000
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1.332.524.231.005	747.542.481.005
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.14	48.377.481.005	36.377.481.005
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.14	1.257.146.750.000	684.165.000.000
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		16.071.209.359	29.653.788.912
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.08b	16.071.209.359	29.653.788.912
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		10.027.819.229.385	7.648.825.524.178
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.229.257.145.263	2.599.917.480.593
I. Nợ ngắn hạn	310		913.439.708.038	2.010.145.705.001
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15a	75.067.499.107	682.027.338.731
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	4.639.041.268	6.071.665.473
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	73.499.803.936	29.794.689.396
4. Phải trả người lao động	314	V.18	2.120.616.177	2.390.149.780
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	283.743.002.619	241.537.823.457
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21a	344.630.685.111	348.449.280.343
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.22a, V.22b	85.866.074.487	651.366.826.138
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.23	43.872.985.333	48.507.931.683
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		1.315.817.437.225	589.771.775.592
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	113.175.511.721	11.904.073.192
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.21b	12.248.000.000	12.248.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.22c	1.190.393.925.504	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		7.798.562.084.122	5.048.908.043.585
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.24	7.798.562.084.122	5.048.908.043.585



CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		6.295.806.400.000	3.777.483.840.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		6.295.806.400.000	3.777.483.840.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		211.326.226.000	211.326.226.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		753.300.181.462	704.578.470.202
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		538.129.276.660	355.519.507.383
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421A		105.743.176.308	355.519.507.383
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		432.386.100.352	-
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
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		10.027.819.229.385	7.648.825.524.178

Người lập biểu



Lương Thị Ngọc Trinh

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thùy



Trịnh Thanh Hùng



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 4 năm 2025

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4 Năm 2025	Quý 4 Năm 2024	Lũy kế Năm 2025	Lũy kế Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	569.571.781.585	216.518.011.236	1.443.542.718.762	706.702.899.334
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	31.501.280.574	-	95.249.508.201	6.073.906.698
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		538.070.501.011	216.518.011.236	1.348.293.210.561	700.628.992.636
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	294.002.860.957	97.830.533.838	653.525.685.588	340.020.930.407
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		244.067.640.054	118.687.477.398	694.767.524.973	360.608.062.229
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	29.726.515.543	47.883.837.267	67.559.925.361	57.923.970.746
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	VI.5	21.396.402.639	20.222.571.067	68.909.365.887	55.846.479.536
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		15.704.533.246	9.749.344.301	46.315.942.753	46.487.152.770
8. Chi phí bán hàng	24	VI.6	52.669.075.871	6.576.506.974	121.565.891.767	27.711.653.419
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.7	16.128.840.252	10.808.983.085	46.281.352.273	41.114.484.845
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		183.599.836.835	128.963.253.539	525.570.840.407	293.859.415.175
11. Thu nhập khác	31	VI.8	7.977.485.437	6.172.499.342	25.434.217.968	29.333.990.483
12. Chi phí khác	32	VI.9	4.487.524.183	4.335.978.653	22.030.445.942	29.525.970.344
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		3.489.961.254	1.836.520.689	3.403.772.026	(191.979.861)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		187.089.798.089	130.799.774.228	528.974.612.433	293.667.435.314
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.17	35.434.088.622	16.996.399.084	96.588.512.081	50.058.879.016
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		151.655.709.467	113.803.375.144	432.386.100.352	243.608.556.298
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý 4/2025 tăng 33% so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân:

Trong quý 4/2025 tổng doanh thu của các hoạt động tăng 113% (chủ yếu doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản tăng 326%), tổng chi phí tăng 178% so với cùng kỳ năm trước dẫn đến lợi nhuận sau thuế tăng 33% so với quý 4/2024.

Người lập biểu



Lương Thị Ngọc Trinh

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thùy

Ngày 20 Tháng 01 Năm 2026

Tổng Giám đốc



Trịnh Thanh Hùng



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: 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		528.974.612.433	293.667.435.314
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02	V.9,10,11	62.522.657.858	63.788.388.464
- Các khoản dự phòng	03	V.14	1.035.489.559	(811.276.104)
- 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.4,8	(66.556.572.454)	(63.805.337.217)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	46.315.942.753	46.487.152.770
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		572.292.130.149	339.326.363.227
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(577.626.748.206)	59.388.345.399
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		305.257.029.686	(1.197.191.149.562)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(264.978.434.055)	185.046.233.805
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		12.605.187.519	7.182.186.874
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	V.19, VI.5	(44.774.711.022)	(52.609.585.449)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.17	(86.009.727.030)	(162.569.683.801)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.23	(16.815.374.165)	(17.478.858.334)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(100.050.647.124)	(838.906.147.841)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.9,10,13	(17.362.668.320)	(50.817.744.787)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.9, VI.8	-	25.864.114.545
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(754.789.438.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25	V.14	(584.981.750.000)	(484.165.000.000)
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	73.795.716.468	46.769.509.105
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.283.338.139.852)	(462.349.121.137)
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		2.518.322.560.000	1.259.158.750.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-



CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế năm 2025	Lũy kế năm 2024
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.22	1.407.276.590.518	1.352.031.587.043
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.22	(1.330.811.876.665)	(1.183.756.968.113)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.24	(377.720.618.000)	(354.498.043.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		2.217.066.655.853	1.072.935.325.430
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		833.677.868.877	(228.319.943.548)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	22.924.106.582	251.244.050.130
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	856.601.975.459	22.924.106.582

Người lập biểu



Lương Thị Ngọc Trinh

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thùy

Ngày 20 Tháng 01 Năm 2026



Trịnh Thanh Hùng



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2025

1. 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") 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 và xây dựng.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc Công ty

Các Công ty con

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 TNHH MTV Khách sạn Becamex	Becamex Hotel, 230 Đại Lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh nhà hàng và dịch vụ ăn uống, tổ chức sự kiện, dịch vụ khách sạn, đại lý vé máy bay, tàu hỏa.	100%	100%	100%
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex	Becamex Tower, 230 Đại Lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh hoạt động trung tâm thương mại, du lịch, vận tải hành khách, đại lý vé máy bay, tàu hỏa.	100%	100%	100%
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	B11, Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Hoạt động tư vấn quản lý, quảng cáo, tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại.	100%	100%	100%
Công ty liên kết					
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.	40,334%	40,334%	40,334%
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, Việt Nam	Xây dựng công trình đường bộ.	20%	20%	20%



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (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 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, Việt Nam	Xây dựng công trình đường bộ	36%	36%	36%

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

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

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 159 nhân viên đang làm việc (Số đầu năm là 200 nhân viên).

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

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3. Các khoản đầu tư vào Công ty con, công ty liên kết



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

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.

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các Kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu

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

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

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

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 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.

5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.
- Hàng hóa bất động sản: bao gồm toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, xây dựng bất động sản để đưa bất động sản vào trạng thái sẵn sàng để bán.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp nhập trước, xuất trước và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. 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.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là công cụ, dụng cụ, chi phí duy tu sửa chữa Quốc lộ 13 và thiết bị thu phí tự động. 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.

7. 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.

8. Tài sản cố định hữu hình

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



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

9. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty chỉ có phần mềm máy tính.

Chi phí liên quan đến 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 Công ty 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 trong 05 năm.

10. 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 Công ty 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 cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

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

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.



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

11. 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 Công ty) 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.

12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

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

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

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

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

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

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

14. 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.

15. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

16. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

17. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

Tiền bản quyền

Tiền bản quyền được ghi nhận trên cơ sở dồn tích phù hợp với hợp đồng chuyển giao bản quyền.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

18. 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 Công ty 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.

19. 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 được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa 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: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của Kỳ này.
- Nếu khoản trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau.

20. Chi phí đi vay



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

21. 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.

22. 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, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc 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:

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

23. 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.

24. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	587.191.428	891.276.465
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	14.170.916.743	12.032.830.117
Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng)	841.843.867.288	10.000.000.000
Cộng	<u>856.601.975.459</u>	<u>22.924.106.582</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Bình Dương	724.789.438.000	-
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	30.000.000.000	-
Cộng	754.789.438.000	-

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

3a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	13.686.022.088	43.449.698.417
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	2.872.513.582	31.492.490.389
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	192.000.000	472.000.000
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex	2.128.111.006	678.725.421
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	-	2.313.085.107
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	8.493.397.500	8.493.397.500
Phải thu các khách hàng khác	514.504.736.982	520.803.201.374
Cộng	528.190.759.070	564.252.899.791

3b. Phải thu dài hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	12.966.583.500	13.281.583.500
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 TNHH MTV Thương mại Becamex	-	315.000.000
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	999.652.500	999.652.500
Phải thu các khách hàng khác	929.034.380.925	286.599.166.307
Cộng	942.000.964.425	299.880.749.807

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước cho các bên liên quan	15.517.155.221	106.000.000
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	106.000.000	106.000.000
Công ty CP Xây dựng và Giao thông Bình Dương	15.411.155.221	-
Trả trước cho các người bán khác	37.136.190.275	3.704.321.030
Tổng Công ty CP Công trình Viettel	19.313.770.793	-
Công ty CP Nam Việt Phát	5.197.640.032	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Bách Cường	5.618.489.773	-
Trả trước cho các người bán khác	7.006.289.677	3.704.321.030
Cộng	52.653.345.496	3.810.321.030



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	46.683.796.210	-	60.406.784.945	-
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP - Phải thu tiền lợi nhuận được chia từ Dự án Becamex City Center	27.652.555.042	-	27.703.478.871	-
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex - Phải thu tiền cổ tức	12.787.345.704	-	24.551.109.523	-
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex - Phải thu tiền cổ tức	1.632.306.483	-	4.093.959.869	-
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex - Phải thu tiền phí bảo hiểm cháy nổ	-	-	4.603.153	-
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương- Phải thu tiền cổ tức	4.611.588.981	-	4.053.633.529	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	11.928.511.067	-	5.726.444.675	-
Phải thu tiền chi hộ làm sổ cho khách hàng	605.957.041	-	1.716.023.684	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.112.952.849	-	119.040.732	-
Lãi dự thu	6.457.714.999	-	29.397.260	-
Tạm ứng công tác	313.191.946	-	420.685.267	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	40.000.000	-	40.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	3.398.694.232	-	3.401.297.732	-
Cộng	58.612.307.277	-	66.133.229.620	-

5b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	474.384.349.258	-	473.812.161.961	-
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	118.000.000	-	10.000.000	-
Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn	118.000.000	-	10.000.000	-
Cộng	474.502.349.258	-	474.338.361.961	-



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (*) 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 thương mại, khách sạn 5 sao, khu vui chơi nghỉ dưỡng, bãi đỗ xe, công viên,... và nhiều tiện ích khác. Một số công trình của dự án đã hoàn thành và đưa vào khai thác, một số công trình khác vẫn đang trong quá trình xây dựng để hoàn thiện.

6. Nợ quá hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm			
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Thời gian quá hạn	Giá gốc		
Các tổ chức và cá nhân khác		Giá trị có thể thu hồi		Giá trị có thể thu hồi		
<i>Phải thu tiền bán bất động sản</i>	<i>Dưới 06 tháng</i>	33.075.340.538	33.075.340.538	<i>Dưới 06 tháng</i>	29.667.060.207	29.667.060.207
	<i>Từ 06 tháng đến 01 năm</i>	10.545.703.273	10.545.703.273	<i>Từ 06 tháng đến 01 năm</i>	22.069.395.000	22.069.395.000
	<i>Từ 01 đến 02 năm</i>	18.012.547.000	18.012.547.000	<i>Từ 01 đến 02 năm</i>	53.268.820.173	53.268.820.173
	<i>Từ 02 đến 03 năm</i>	53.901.222.173	53.901.222.173	<i>Từ 02 đến 03 năm</i>	75.306.322.150	75.306.322.150
	<i>Trên 03 năm</i>	304.372.881.940	304.372.881.940	<i>Trên 03 năm</i>	281.938.459.505	281.938.459.505
<i>Công ty CP Đầu tư Quản lý và Khai thác bất động sản Long Dương Group</i>	<i>Từ 01 đến 02 năm</i>	-	-	<i>Từ 01 đến 02 năm</i>	5.177.447.792	2.588.723.896
	<i>Từ 02 đến 03 năm</i>	5.177.447.792	1.553.234.337	<i>Từ 01 đến 02 năm</i>	-	-
Cộng		425.085.142.716	421.460.929.261		467.427.504.827	464.838.780.931

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	18.690.000	-	16.200.000	-
Công cụ, dụng cụ	1.210.135.690	-	1.212.675.690	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang(*)	4.015.567.231.524	-	3.665.323.498.011	-
Hàng hóa bất động sản	8.728.309.398	-	11.057.252.817	-
Cộng	4.025.524.366.612	-	3.677.609.626.518	-

- (*) Chủ yếu là chi phí dở dang của các công trình xây dựng nhà phố, khu thương mại, nhà biệt thự, nhà chung cư,... 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 719.667.824.943 VND đã được dùng thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương, 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, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Chi phí trả trước ngắn hạn/dài hạn

8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.493.807.939	1.516.415.905
Cộng	2.493.807.939	1.516.415.905

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	2.533.023.951	2.664.953.865
Chi phí duy tu, sửa chữa Quốc lộ 13	13.538.185.408	24.173.198.680
Chi phí thuê và quản lý vận hành NOCN Bình Phước	-	2.815.636.367
Cộng	16.071.209.359	29.653.788.912

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	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	1.014.162.722.971	1.966.310.625	13.751.268.014	107.933.914.749	1.137.814.216.359
Mua trong kỳ	361.000.000	61.819.500	2.891.397.312	9.672.173.948	12.986.390.760
Số cuối năm	1.014.523.722.971	2.028.130.125	16.642.665.326	117.606.088.697	1.150.800.607.119
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	23.903.295.036	1.506.365.440	5.050.907.156	30.486.295.777	60.946.863.409
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	559.998.957.551	1.685.493.588	8.623.481.642	49.953.102.370	620.261.035.151
Khấu hao trong kỳ	40.782.251.015	102.050.196	1.099.727.430	7.919.703.805	49.903.732.446
Số cuối năm	600.781.208.566	1.787.543.784	9.723.209.072	57.872.806.175	670.164.767.597
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	454.163.765.420	280.817.037	5.127.786.372	57.980.812.379	517.553.181.208
Số cuối năm	413.742.514.405	240.586.341	6.919.456.254	59.733.282.522	480.635.839.522

10. Tài sản cố định vô hình

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	24.376.324.662	12.411.072.708	11.965.251.954
Mua trong kỳ	3.775.018.000		
Khấu hao trong kỳ		2.469.811.138	
Số cuối năm	28.151.342.662	14.880.883.846	13.270.458.816

Trong đó:

Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	6.759.789.604
---------------------------------------	---------------

11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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
Kết chuyển sang hàng tồn kho	(11.207.553.226)	(410.943.610)	
Khấu hao trong kỳ		10.149.114.274	
Số cuối năm	529.092.086.474	35.519.695.872	493.572.390.602

Một số bất động sản đầu tư có giá trị quyền sử dụng đất ghi sổ là 210.322.676.204 VND đã được 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 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 phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty 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 năm		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

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 vào đơn vị khác như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	48.377.481.005	-	36.377.481.005	-
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex ⁽ⁱ⁾	23.377.481.005	-	11.377.481.005	-
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex ⁽ⁱⁱ⁾	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương ⁽ⁱⁱⁱ⁾	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết	1.257.146.750.000	-	684.165.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước ^(vi)	1.201.146.750.000	-	684.165.000.000	-
Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí	20.000.000.000	-	-	-



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Minh- Thủ Dầu Một - Chơn Thành ^(vii) Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh ^(viii)	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 ^(iv)	17.000.000.000	-	17.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex ^(v)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Cộng	1.332.524.231.005	-	747.542.481.005	-

- (i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3701906616, đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 08 tháng 10 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex (tiền thân là Công ty TNHH MTV IJC) 24.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ.
- (ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702280392, đăng ký thay đổi lần 03 ngày 27 tháng 10 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex là 6.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ. Ngày 16 tháng 01 năm 2018, Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex đã đăng ký thay đổi vốn điều lệ tăng lên 20.000.000.000 VND.
- (iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702918734 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 24 tháng 9 năm 2023, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương 5.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ. Ngày 18 tháng 02 năm 2022, Hội đồng quản trị đã thông qua Nghị quyết số 01/NQ-HĐQT về việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương cho Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển – CTCP với giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 VND. Hiện Công ty và Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP đang thực hiện các thủ tục để hoàn tất việc chuyển nhượng vốn góp.
- (iv) 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.
- (v) 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.
- (vi) 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



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước 1.201.146.750.000 VND, tương đương 40,334% vốn điều lệ.

- (vii) 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 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.
- (viii) 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

Công ty 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.

Giao dịch với các công ty con

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con, công ty liên kết như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex		
Cho thuê mặt bằng, trang thiết bị	450.000.000	600.000.000
Cho thuê tầng hầm chung cư Sunrise	81.818.184	54.545.454
Mua hàng hoá, dịch vụ	49.061.949	156.026.171
Mượn tiền	17.000.000.000	-
Nhận phân phối lợi nhuận	12.787.345.704	34.551.109.523
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex		
Cho thuê bất động sản đầu tư	4.389.818.181	3.978.818.181
Cho thuê tài sản	6.000.000	12.000.000
Thu nhượng tiền điện tại các công trình	936.211.853	1.247.710.052
Thu nhượng tiền nước tại các công trình	210.341.340	474.951.180
Thi công công trình	11.910.247.908	-
Mua dịch vụ, hàng hóa	388.191.689	767.049.199
Phí quản lý văn phòng, dự án	5.700.136.810	1.954.269.920
Nhận phân phối lợi nhuận	1.632.306.483	8.481.791.937
Mượn tiền	10.000.000.000	-
Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	5.732.175.376	-
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương		
Mua dịch vụ	67.270.000	-
Mượn tiền	15.000.000.000	-
Lãi vay	-	85.068.493
Nhận phân phối lợi nhuận	4.611.588.981	4.166.155.349
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước		
Góp vốn	516.981.750.000	5.265.000.000
Chi phí thuê và quản lý vận hành nhà ở công nhân Bình Phước	1.407.818.181	1.407.818.181



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

15. Phải trả người bán ngắn hạn/dài hạn

15a. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	39.043.452.554	665.284.940.480
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	4.017.225.000	660.488.381.521
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex	10.376.922.591	1.692.960.623
Trường Đại Học Quốc Tế Miền Đông	128.115.000	128.115.000
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	2.533.855.747	2.433.847.945
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	-	541.635.391
Công ty CP Xây dựng và Giao thông Bình Dương	21.987.334.216	-
Phải trả các nhà cung cấp khác	36.024.046.553	16.742.398.251
Công ty CP Sản giao dịch bất động sản An Home Bình Dương	22.567.289.256	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	4.258.156.761	4.339.419.295
Các nhà cung cấp khác	9.198.600.536	12.402.978.956
Cộng	75.067.499.107	682.027.338.731

15b. Phải trả người bán dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	-	18.838.742.400
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	-	18.838.742.400
Cộng	-	18.838.742.400

15c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước của bên liên quan	-	1.442.400.000
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex	-	1.442.400.000
Trả trước của các khách hàng khác	4.639.041.268	4.629.265.473
Ông Đàm Văn Khánh	1.187.577.000	1.187.577.000
Các khách hàng khác	3.451.464.268	3.441.688.473
Cộng	4.639.041.268	6.071.665.473

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phát sinh trong kỳ</u>		<u>Số cuối năm</u>	
	<u>Phải nộp</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã thực nộp</u>	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	36.732.372.276		36.732.372.276	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	24.711.707.020	97.582.424.198	(86.009.727.030)	36.284.404.188	-

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

24



BC - 26010001

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số đầu năm	Số phát sinh trong kỳ		Số cuối năm	
	Phải nộp	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
nghiep(*)					
Thuế thu nhập cá nhân	5.082.982.376	5.674.249.202	(10.274.204.106)	483.027.472	-
Các loại thuế khác	-	901.302.428	(901.302.428)	-	-
Cộng	29.794.689.396	140.890.348.104	(97.185.233.564)	73.499.803.936	-

Thuế giá trị gia tăng

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

- 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

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

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

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bán giao bất động sản.

Thuế nhà đất

Thuế nhà đất được nộp theo thông báo của Cơ quan thuế.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

18. Phải trả người lao động

Tiền lương còn phải trả cho người lao động.

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	139.935.596.508	123.845.043.983
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	137.512.253.149	121.335.707.473
- Trích trước phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất phổ thương mại JJC2	6.457.153.249	6.457.153.249



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Trích trước phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đô thị IJC	-	6.405.327.458
- Lãi trả chậm cổ tức	131.055.099.900	108.473.226.766
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore	2.423.343.359	2.423.343.359
- Trích trước phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất ấp 1, ấp 5 Vĩnh Tân	2.423.343.359	2.423.343.359
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	-	85.993.151
- Lãi vay phải trả	-	85.993.151
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	143.807.406.111	117.692.779.474
Trích trước giá vốn đầu tư cơ sở hạ tầng KBT Sunflower 2	30.278.767.293	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	1.869.450.494	1.975.718.763
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	2.690.324.144	1.032.961.002
Cộng	283.743.002.619	241.537.823.457

20. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn/dài hạn

20a. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

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

21. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác

21a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	311.856.916.769	313.059.303.569
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	310.502.516.769	311.704.903.569
- Phải trả tiền thu hộ căn hộ Sunrise	41.974.356.216	43.192.787.216
- Phải trả tiền thu hộ thuê văn phòng Becamex Tower	2.646.826.798	2.646.826.798
- Phải trả tiền thu hộ căn hộ New Horizon	1.948.734.160	1.948.734.160
- Phải trả tiền thu hộ Ban Quản lý Chung cư Sunrise	1.902.806.595	1.886.762.395
- Phải trả cổ tức	262.029.793.000	262.029.793.000
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex – Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.354.400.000	1.354.400.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	32.773.768.342	35.389.976.774
Bảo hiểm xã hội, kinh phí công đoàn	784.955.410	1.073.339.910
Thù lao Hội đồng quản trị	4.323.900.000	1.218.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	838.018.245	1.246.392.145
Phải trả doanh thu cho gian hàng tại Trung tâm thương mại Becamex	136.215.907	136.215.907
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	18.329.479.281	23.098.422.534



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	8.361.199.499	8.617.606.278
Cộng	344.630.685.111	348.449.280.343

21b. Phải trả dài hạn khác

Khoản tiền ký quỹ của khách hàng thuê bất động sản đầu tư.

21c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty 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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan	-	4.500.000.000
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương ⁽ⁱ⁾	-	4.500.000.000
Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	85.866.074.487	646.866.826.138
Vay ngắn hạn ngân hàng	85.582.532.415	493.514.326.138
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển – Chi nhánh Bình Dương ⁽ⁱⁱ⁾	20.089.716.920	121.483.960.345
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	199.999.552.523
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Bình Dương ^(iv)	-	45.746.388.500
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam ^(v)	65.492.815.495	126.284.424.770
Ngân hàng TMCP Bắc Á – Chi nhánh Bình Dương ^(vi)	-	-
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	-	2.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.21c)	283.542.072	-
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả ^(vii)	-	151.352.500.000
Cộng	85.866.074.487	651.366.826.138

(i) Khoản vay ngắn hạn của Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương có thời hạn vay 01 năm để bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

(ii) 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.

(iii) 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (iv) 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.
- (v) 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. Hồ Chí Minh) theo hợp đồng thế chấp số 1116731.25.882 ngày 26/11/2025.
- (vi) 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.
- (vii) 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 năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	493.514.326.138	511.590.205.940	(919.521.999.663)	-	-	85.582.532.415
Vay ngắn hạn tổ chức/cá nhân khác	6.500.000.000		(6.500.000.000)			-
Vay dài hạn đến hạn trả			(62.113.414.418)	62.396.956.490		283.542.072
Trái phiếu đến hạn trả	151.352.500.000		(153.000.000.000)	-	1.647.500.000	-
Cộng	<u>651.366.826.138</u>	<u>511.590.205.940</u>	<u>(1.141.135.414.081)</u>	<u>62.396.956.490</u>	<u>1.647.500.000</u>	<u>85.866.074.487</u>

22b. Vay dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng	1.190.393.925.504	546.780.960.000



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Bình Dương ⁽¹⁾	1.190.393.925.504	546.780.960.000
Cộng	1.190.393.925.504	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 (nay là Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh) 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 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 năm
Vay dài hạn ngân hàng	546.780.960.000	895.686.384.578	(189.676.462.584)	(62.396.956.490)	1.190.393.925.504
Cộng	546.780.960.000	895.686.384.578	(189.676.462.584)	(62.396.956.490)	1.190.393.925.504

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 năm				
Vay dài hạn ngân hàng	1.190.677.467.576	283.542.072	1.190.393.925.504	-
Trái phiếu	-	-	-	-
Cộng	1.190.677.467.576	283.542.072	1.190.393.925.504	-
Số đầu năm				
Vay dài hạn ngân hàng	546.780.960.000	-	546.780.960.000	-
Trái phiếu	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

Công ty không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

23. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Tăng do trích		Chi quỹ trong kỳ	Số cuối năm
	Số đầu năm	lập từ lợi nhuận		
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	48.317.731.683	12.180.427.815	(16.815.374.165)	43.682.785.333
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	190.200.000	-	-	190.200.000
Cộng	48.507.931.683	12.180.427.815	(16.815.374.165)	43.872.985.333

24. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	2.518.325.090.000	211.326.226.000	593.024.752.659	477.002.892.951	3.799.678.961.610
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	593.024.752.659	506.480.823.685	3.829.156.892.344
Tăng vốn điều lệ từ phát hành cổ phiếu	1.259.158.750.000			-	1.259.158.750.000
Lợi nhuận trong kỳ				243.608.556.298	243.608.556.298
Chia cổ tức, lợi nhuận				(264.423.868.800)	(264.423.868.800)
Trích lập các quỹ			111.553.717.543	(130.146.003.800)	(18.592.286.257)
Số dư cuối năm trước	3.777.483.840.000	211.326.226.000	704.578.470.202	355.519.507.383	5.048.908.043.585
Số dư đầu năm nay	3.777.483.840.000	211.326.226.000	704.578.470.202	326.041.576.649	5.019.430.112.851
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	704.578.470.202	355.519.507.383	5.048.908.043.585
Tăng vốn điều lệ	2.518.322.560.000				2.518.322.560.000
Lợi nhuận trong kỳ				432.386.100.352	432.386.100.352
Chia cổ tức, lợi nhuận				(188.874.192.000)	(188.874.192.000)
Trích lập các quỹ trong kỳ			48.721.711.260	(60.902.139.075)	(12.180.427.815)
Số dư cuối năm này	6.295.806.400.000	211.326.226.000	753.300.181.462	538.129.276.660	7.798.562.084.122

24b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	3.132.957.060.000	1.879.774.240.000
Các cổ đông khác	3.162.849.340.000	1.897.709.600.000
Cộng	6.295.806.400.000	3.777.483.840.000

24c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	629.580.640	377.748.384



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	629.580.640	377.748.384
- Cổ phiếu phổ thông	629.580.640	377.748.384
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	629.580.640	377.748.384
- Cổ phiếu phổ thông	629.580.640	377.748.384
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Doanh thu bán vé cầu đường	87.296.046.235	81.032.730.461
Doanh thu kinh doanh bất động sản	471.569.080.800	103.348.498.127
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	7.186.909.092	6.463.909.092
Doanh thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	22.040.273.550
Doanh thu dịch vụ khác	3.519.745.458	3.632.600.006
Cộng	569.571.781.585	216.518.011.236

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

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các công ty con được trình bày ở thuyết minh số V.13, Công ty còn phát sinh các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty con như sau:

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP		
Doanh thu hoạt động hợp tác kinh doanh	-	22.040.273.550

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

Giá trị bất động sản bị trả lại trong kỳ.

3. Giá vốn hàng bán

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Giá vốn vé cầu đường	21.721.217.962	19.580.777.085
Giá vốn kinh doanh bất động sản	267.699.870.899	64.636.973.795
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	2.518.520.677	2.562.079.199
Giá vốn từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	7.726.175.638
Giá vốn dịch vụ khác	2.063.251.419	3.324.528.121



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Cộng	294.002.860.957	97.830.533.838
4. Doanh thu hoạt động tài chính		
	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lợi nhuận được chia	19.031.241.168	47.199.056.809
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	10.212.081.286	665.575.342
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	483.193.089	19.205.116
Cộng	29.726.515.543	47.883.837.267
5. Chi phí tài chính		
	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí lãi vay	15.292.658.246	9.337.469.301
Chi phí phát hành trái phiếu	411.875.000	411.875.000
Lãi chậm trả cổ tức	5.691.869.393	10.473.226.766
Cộng	21.396.402.639	20.222.571.067
6. Chi phí bán hàng		
	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí cho nhân viên	3.463.369.671	3.776.455.655
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	43.219.419	46.792.774
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.824.501.350	1.890.427.422
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.022.816.515	547.334.025
Chi phí hoa hồng môi giới	44.306.656.363	224.966.465
Các chi phí khác	8.512.553	90.530.633
Cộng	52.669.075.871	6.576.506.974
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí nhân viên quản lý	5.929.558.934	5.148.750.443
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	96.933.544	106.891.487
Chi phí khấu hao tài sản cố định	344.909.001	368.610.454
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	541.760.000	2.588.723.896
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.160.203.374	2.489.030.899
Các chi phí khác	5.055.475.399	106.975.906
Cộng	16.128.840.252	10.808.983.085
8. Thu nhập khác		
	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Thu từ phạt vi phạm hợp đồng	4.399.926.571	1.608.003.479
Thu bồi thường	50.887.274	-
Thu nhập điện, nước công trình, thu nhập khác	3.526.671.592	4.564.495.863
Cộng	7.977.485.437	6.172.499.342
9. Chi phí khác		
	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí điện, nước công trình, chi phí khác	4.487.524.183	4.335.978.653



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Cộng	4.487.524.183	4.335.978.653
10. Lãi trên cổ phiếu		
Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.		
11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố		
	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.046.039.750	4.453.593.264
Chi phí nhân công	14.360.239.766	10.290.852.874
Chi phí khấu hao tài sản cố định	15.585.194.067	15.558.487.303
Chi phí dịch vụ mua ngoài	55.846.808.984	10.051.461.023
Chi phí khác	5.081.702.007	627.253.700
Cộng	93.919.984.574	40.981.648.164

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:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 01 năm trở xuống	2.318.181.818	2.318.181.818
Trên 01 năm đến 05 năm	-	1.090.909.091
Cộng	2.318.181.818	3.409.090.909

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

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

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

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

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

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

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan khác</u>	<u>Mối quan hệ</u>
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 Thành phố 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 Phát triển Đô thị	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 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
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	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 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 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 Xây dựng và Giao thông Bình Dương	Công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con đã được trình bày ở thuyết minh số V.13 cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty con và công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP		
Chi phí hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	7.726.175.638



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Thuê tăng hầm	327.272.727	218.181.818
Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	203.409.696
Lãi chậm trả cổ tức	5.691.869.393	10.473.226.766
Tiền điện, nước	163.954.200	-
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam		
Mua hàng hóa, dịch vụ	2.020.698.212	265.681.105
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương		
Thi công công trình	23.267.020.334	-

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.2, V.3, V.4, V.14, V.18, V.19, V.20 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 Công ty.

3a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty 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: dịch vụ cho thuê mặt bằng trong tòa nhà Becamex Tower, khu nhà ở KDC Hòa Lợi, nhà ở Khu biệt thự Sunflower.
- Lĩnh vực xây dựng: thi công nhà ở xã hội, thi công công trình công cộng.
- 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.
- Các lĩnh vực khác: cho thuê trang thiết bị, nội thất.

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

3b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam, chủ yếu tại địa bàn tỉnh Bình Dương.



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2026



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 Công ty:

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	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	87.296.046.235	440.067.800.226	7.186.909.092	-	-	3.519.745.458	-	538.070.501.011
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	87.296.046.235	440.067.800.226	7.186.909.092	-	-	3.519.745.458	-	538.070.501.011
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	61.660.170.227	108.780.450.635	4.482.066.467	-	-	(21.049.366.037)	-	153.873.321.292
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận								-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh								153.873.321.292
Doanh thu hoạt động tài chính								29.726.515.543
Chi phí tài chính								-
Thu nhập khác								7.977.485.437
Chi phí khác								(4.487.524.183)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành								(35.434.088.622)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại								-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp								151.655.709.467
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	417.837.181	1.100.626.814	533.880.777	-	-	8.659.054	-	2.061.003.825
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	16.884.679.351	456.483.468	2.515.014.396	-	-	2.818.335	-	19.858.995.550
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)	-	-	-	-	-	-	-	-


37/H.T.C.P.



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	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	81.032.730.461	103.348.498.127	6.463.909.092	-	22.040.273.550	3.632.600.006	-	216.518.011.236
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	81.032.730.461	103.348.498.127	6.463.909.092	-	22.040.273.550	3.632.600.006	-	216.518.011.236
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	43.796.586.807	20.351.144.884	2.884.258.257	-	14.314.097.912	(266.671.588)	-	81.079.416.272
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận								-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh								81.079.416.272
Doanh thu hoạt động tài chính								47.883.837.267
Chi phí tài chính								-
Thu nhập khác								6.172.499.342
Chi phí khác								(4.335.978.653)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành								(16.996.399.084)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại								-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp								113.803.375.144
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	8.181.352.715	562.774.966	548.996.292	-	-	18.430.923	-	9.311.554.895
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	16.519.126.021	360.720.182	2.564.480.154	-	-	23.114.467	-	19.467.440.823
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 20 Tháng 01 Năm 2026
Trịnh Thanh Hùng
 Tổng Giám đốc



