BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 30/09/2026

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
HẠ TẦNG VĨNH PHÚC

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC
Ký ngày: 11/11/2026 17:15:00

MỤC LỤC

----- oOo -----

		Trang
1.	BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
2.	BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
3.	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	05 - 06
4.	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	07
5.	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	08 - 09
6.	BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 45

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đệ trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 30/9/2026

1. Thông tin chung về Công ty:

Thành lập:

Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc (sau đây được viết tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 1903000030 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 16/6/2003, đăng ký thay đổi lần thứ 31 với mã số 2500222004 ngày 14/4/2026 do Sở Tài chính tỉnh Phú Thọ cấp.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần

Hoạt động kinh doanh của Công ty:

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty là đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp.

Tên tiếng Anh:	VINHPHUC INFRASTRUCTURE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt:	VPID - JSC
Mã chứng khoán:	IDV
Trụ sở chính:	Khu công nghiệp Khai Quang, phường Vĩnh Phúc, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:

Tình hình tài chính hợp nhất và kết quả hoạt động hợp nhất trong năm của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng:

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Trịnh Việt Dũng	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 12/01/2026
	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 12/01/2026
Ông Hoàng Đình Thắng	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 12/01/2026
	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 12/01/2026
Ông Nguyễn Mạnh Hà	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 12/01/2026
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên	
Ông Phùng Văn Quý	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 11/01/2026
Ông Lê Tùng Sơn	Thành viên	
Bà Nguyễn Ngọc Lan	Thành viên	
Ông Phạm Hữu Ánh	Thành viên HĐQT độc lập	
Bà Nguyễn Thùy Linh	Thành viên HĐQT độc lập	
Bà Phùng Thị Lan Phương	Thành viên HĐQT độc lập	Bổ nhiệm ngày 11/01/2026
Ông Tôn Tích Quang Nam	Thành viên HĐQT độc lập	Miễn nhiệm ngày 11/01/2026

Ủy ban Kiểm toán

Ông Phạm Hữu Ánh	Chủ nhiệm
Bà Nguyễn Thùy Linh	Phó Chủ nhiệm

Ban Tổng Giám đốc

Bà Nguyễn Ngọc Lan	Tổng Giám đốc - Người đại diện theo pháp luật
Ông Nguyễn Anh Đệ	Phó Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Bà Nguyễn Thị Hoàn

4. Kiểm toán độc lập

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISC được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026.

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 30/9/2026. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Phú Thọ, ngày 09 tháng 11 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 2500222004 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC
P. VĨNH PHÚC - T. PHÚ THỌ

Nguyễn Ngọc Lan
Tổng Giám đốc

MOORE AISC

MOORE AISC Auditing and Informatics Services Company Limited
389A Dien Bien Phu Street, Ban Co Ward
Ho Chi Minh City,
Viet Nam
T (8428) 3832 9129
F (8428) 3834 2957
E info@aisc.com.vn
www.aisc.com.vn

Số: A0325050-HN-2026/MOOREAISHN-TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 09 tháng 11 năm 2026, từ trang 05 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/9/2026 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc chịu trách nhiệm lập, trình bày trung thực, hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập, trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập, trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

MOORE AISC

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Hà Nội, ngày 09 tháng 11 năm 2026

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISC

M.S.C.N:0300513041-002-C.T.T.N.H.H
CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC MOORE AISC
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Thị Phượng
Phó Giám đốc
Số Giấy CNĐKHNKT: 4945-2024-005-1

Nguyễn Thanh Tùng
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHNKT: 4981-2024-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/9/2026	01/10/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**235.930.813.276**	**463.891.955.031**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**82.547.432.474**	**22.254.795.059**
1. Tiền	111		8.547.432.474	10.182.044.096
2. Các khoản tương đương tiền	112		74.000.000.000	12.072.750.963
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.2**	**111.216.189.351**	**235.519.978.146**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		22.765.985.385	1.958.627.885
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(4.864.327.885)	(954.067.885)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		93.314.531.851	234.515.418.146
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**39.344.785.617**	**182.076.559.692**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	6.388.676.675	6.797.856.232
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	22.605.038.178	172.066.098.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	10.584.612.388	3.377.934.500
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3	(233.541.624)	(165.329.040)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.6**	**168.009.405**	**101.852.869**
1. Hàng tồn kho	141		168.009.405	101.852.869
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**2.654.396.429**	**23.938.769.265**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	167.400.606	232.685.414
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.470.087.773	23.700.074.471
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12b	16.908.050	6.009.380
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.913.703.678.068**	**1.537.286.048.483**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**597.952.750.911**	**598.795.347.746**
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	597.952.750.911	598.795.347.746
II. Tài sản cố định	**220**		**133.520.638.011**	**146.818.238.345**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	133.520.638.011	146.818.238.345
- Nguyên giá	*222*		*243.992.422.719*	*238.817.019.152*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(110.471.784.708)*	*(91.998.780.807)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	V.10	**75.867.769.723**	**75.934.468.619**
- Nguyên giá	*231*		*81.946.577.830*	*80.249.359.766*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(6.078.808.107)*	*(4.314.891.147)*
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	**V.8**	**592.790.796.217**	**211.080.750.024**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		592.790.796.217	211.080.750.024
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.2**	**323.599.264.809**	**326.718.784.643**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	1.993.226.456
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		327.550.771.260	327.550.771.260
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.951.506.451)	(2.825.213.073)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**189.972.458.397**	**177.938.459.106**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	187.418.199.379	176.907.173.977
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		2.554.259.018	1.031.285.129
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**2.149.634.491.344**	**2.001.178.003.514**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/9/2026	01/10/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.116.929.085.082**	**1.059.460.868.872**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**165.726.749.437**	**199.207.868.312**
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.11	22.571.750.947	5.279.597.057
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		160.875	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12a	21.915.084.590	4.952.028.597
4. Phải trả người lao động	314		4.324.162.683	4.335.937.875
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	34.671.562.072	47.744.901.917
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.14a	52.291.160.816	39.774.666.822
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	6.053.679.360	12.306.693.163
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	12.516.000.000	74.006.762.343
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		11.383.188.094	10.807.280.538
II. Nợ dài hạn	**330**		**951.202.335.645**	**860.253.000.560**
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.14b	918.130.818.139	823.183.248.915
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	3.507.517.506	3.507.517.506
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	29.564.000.000	33.562.234.139
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.032.705.406.262**	**941.717.134.642**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.17**	**1.032.705.406.262**	**941.717.134.642**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		474.218.810.000	412.367.770.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*474.218.810.000*	*412.367.770.000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(11.000.000)	(11.000.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		100.751.333.639	89.359.931.607
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		453.484.477.453	435.797.393.134
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*332.509.576.134*	*325.357.494.731*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*120.974.901.319*	*110.439.898.403*
5 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		4.261.785.170	4.203.039.901
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**2.149.634.491.344**	**2.001.178.003.514**

Phú Thọ, ngày 09 tháng 11 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
Phùng Thị Chung Thủy	Nguyễn Thị Hoàn	Nguyễn Ngọc Lan

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026 | *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	184.908.590.673	177.648.306.603
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	184.908.590.673	177.648.306.603
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	44.568.230.077	55.870.113.213
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**140.340.360.596**	**121.778.193.390**
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	54.163.612.025	51.536.497.591
6. Chi phí tài chính	22	VI.5	5.957.657.259	15.339.296.717
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*882.662.772*	*916.711.730*
7. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(920.326)	19.222.411.757
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	327.204.012	398.450.564
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	23.816.353.387	23.213.231.080
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) +24 - (25 + 26))	**30**		**164.401.837.637**	**153.586.124.377**
11. Thu nhập khác	31	VI.7	11.915.288.984	4.854.664.242
12. Chi phí khác	32	VI.8	5.800.413.316	1.888.802.354
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**6.114.875.668**	**2.965.861.888**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**170.516.713.305**	**156.551.986.265**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	29.647.161.795	27.312.277.428
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	(1.522.973.888)	(891.415.604)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**142.392.525.398**	**130.131.124.441**
18. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		142.333.780.129	130.076.351.978
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		58.745.269	54.772.463
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	2.787	2.551

Phú Thọ, ngày 09 tháng 11 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
Phùng Thị Chung Thủy	Nguyễn Thị Hoàn	Nguyễn Ngọc Lan

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***	***170.516.713.305***	***156.551.986.265***
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	20.297.278.662	18.522.481.254
- Các khoản dự phòng	03	5.104.765.962	202.284.254
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại	04	279.765	(157.467)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(51.760.974.485)	(38.928.415.399)
- Chi phí lãi vay	06	882.662.772	916.711.730
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi VLĐ	***08***	***145.040.725.981***	***137.264.890.637***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	162.009.928.483	(67.544.651.233)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(66.156.536)	27.198.673
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	36.436.394.192	196.679.332.803
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(10.445.740.594)	(11.564.412.316)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(20.807.357.500)	14.829.549.226
- Tiền lãi vay đã trả	14	(935.850.729)	(927.198.877)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(13.658.228.365)	(27.312.577.468)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(9.591.569.222)	(10.545.756.712)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**287.982.145.710**	**230.906.374.733**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(315.316.374.094)	(299.880.255.816)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(366.587.221.063)	(255.419.098.266)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	507.788.107.358	291.373.669.326
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(14.195.127.705)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	2.000.000.000	694.504.914
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	51.146.741.251	38.799.083.832
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(120.968.746.548)**	**(238.627.223.715)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	30.899.923.146	127.660.888.268
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(96.388.919.628)	(101.285.276.446)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(41.231.485.500)	(53.787.577.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(106.720.481.982)**	**(27.411.965.678)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**	**60.292.917.180**	**(35.132.814.660)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**22.254.795.059**	**57.387.452.252**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(279.765)	157.467
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**82.547.432.474**	**22.254.795.059**

Phú Thọ, ngày 09 tháng 11 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
Phùng Thị Chung Thủy	Nguyễn Thị Hoàn	Nguyễn Ngọc Lan

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc (sau đây được viết tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 1903000030 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 16/6/2003, đăng ký thay đổi lần thứ 31 với mã số 2500222004 ngày 14/4/2026 do Sở Tài chính tỉnh Phú Thọ cấp.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần

2. Lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty là đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Mạ kẽm các sản phẩm cơ khí và dịch vụ mạ kẽm;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi;
- Dịch vụ chuyển giao công nghệ, môi giới thương mại;
- Kinh doanh các dịch vụ du lịch, kinh doanh lữ hành nội địa;
- Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa; đại lý dịch vụ bưu chính viễn thông; đại lý bán vé máy bay; đại lý bảo hiểm; đại lý dịch vụ điện, nước; đại lý bán lẻ xăng dầu và các chế phẩm dầu mỡ;
- Vận tải hàng hoá bằng đường bộ;
- Mua bán lương thực, thực phẩm, rượu, bia, thuốc lá, nước giải khát;
- Mua bán vật tư, máy móc thiết bị phục vụ các ngành;
- Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp;
- Tư vấn giám sát xây dựng công trình giao thông;
- Thu gom, xử lý nước thải và chất thải rắn công nghiệp.

Tên tiếng Anh:	VINHPHUC INFRASTRUCTURE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt:	VPID - JSC
Mã chứng khoán:	IDV
Trụ sở chính:	Khu công nghiệp Khai Quang, phường Vĩnh Phúc, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Công ty có chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường không quá 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

Không có.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 30 tháng 9 năm 2026: 121 nhân viên.

(Ngày 30 tháng 9 năm 2025: 113 nhân viên)

7. Cấu trúc doanh nghiệp

7.1. Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty có ba (03) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV VPID Hà Nam	Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp	100%	100%
Công ty TNHH MTV Xây dựng Sông Lô	Xây dựng, hoàn thiện các công trình xây dựng	100%	100%
Công ty Cổ phần VPID Vĩnh Phúc	Truyền tải và phân phối điện	51,22%	51,22%

7. Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

7.2. Danh sách các công ty liên doanh, liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty không có công ty liên kết.

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

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

9. Áp dụng cơ sở hoạt động liên tục trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai gần. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá khả năng hoạt động liên tục của Công ty trên cơ sở các thông tin hiện có tại ngày kết thúc năm tài chính và kết luận rằng việc áp dụng cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp. Ban Tổng Giám đốc không nhận thấy có yếu tố không chắc chắn trọng yếu nào có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

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

1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 10 và kết thúc ngày 30 tháng 9 năm sau.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (đồng) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính ban hành ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính. Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập tuân thủ theo quy định của Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chế độ kế toán mới đã được ban hành nhưng Công ty chưa áp dụng

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính ban hành Thông tư 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, thay thế Thông tư 200/2014/TT-BTC, có hiệu lực áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Do đó, Công ty sẽ áp dụng Thông tư 99 từ năm tài chính bắt đầu ngày 01 tháng 10 năm 2026.

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán, lập và trình bày báo cáo tài chính theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo cáo tài chính".

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc được lập theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc (Công ty mẹ) và 03 (ba) Công ty con là Công ty TNHH MTV VPID Hà Nam; Công ty TNHH MTV Xây dựng Sông Lô và Công ty Cổ phần VPID Vĩnh Phúc. 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 lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi.

Số dư các khoản mục công nợ nội bộ trên Bảng cân đối kế toán, các giao dịch nội bộ và các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh giữa Công ty mẹ và các công ty con được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ giao dịch nội bộ cũng được loại trừ, trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của Cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của Cổ đông của Công ty mẹ. 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 sự biến động của tổng 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 khi số lỗ lớn hơn phần sở hữu của họ trong tài sản thuần của công ty con.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Nguyên tắc kế toán đối với chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh bao gồm cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán; các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể cả chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng mua vào, bán ra để kiếm lời).

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng (+) các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);

- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập đối với phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của chứng khoán kinh doanh tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng, chứng chỉ tiền gửi có kỳ hạn.

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, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và ghi giảm giá trị đầu tư.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được ghi nhận khi Công ty có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của công ty này. Khi Công ty không còn quyền đồng kiểm soát thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty liên doanh.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó giá trị ghi sổ của khoản đầu tư được điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng với phần sở hữu của nhà đầu tư trong lãi hoặc lỗ của bên được đầu tư sau ngày đầu tư. Phần sở hữu của nhà đầu tư trong kết quả kinh doanh của bên được đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của nhà đầu tư. Các khoản được chia từ bên được đầu tư phải hạch toán giảm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Việc điều chỉnh giá trị ghi sổ cũng phải thực hiện khi lợi ích của nhà đầu tư thay đổi phát sinh từ các khoản thu nhập được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của bên được đầu tư, như việc đánh giá lại TSCĐ, chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Công ty đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và 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.

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

+ Khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

+ Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó đòi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển 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.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa theo chi phí nhân công trực tiếp.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công, khấu hao tài sản và các chi phí khác phát sinh trong quá trình sản xuất kinh doanh.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Theo giá bình quân gia quyền tháng.

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của 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.

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)

7.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp 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 theo dự tính. 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 không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ) (tiếp theo)

Tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế là giá thành thực tế của tài sản cố định tự xây dựng hoặc tự chế, cộng (+) chi phí lắp đặt, chạy thử. Trường hợp Công ty dùng sản phẩm do mình sản xuất ra để chuyển thành tài sản cố định thì nguyên giá là chi phí sản xuất sản phẩm đó cộng (+) các chi phí trực tiếp liên quan đến việc đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trong các trường hợp trên, mọi khoản lãi nội bộ không được tính vào nguyên giá của tài sản đó.

7.2 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	*6 - 35 năm*
Máy móc, thiết bị	*6 - 10 năm*
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	*7 - 10 năm*
Thiết bị, dụng cụ quản lý	*3 - 10 năm*
Tài sản cố định hữu hình khác	*4 năm*

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như: Chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và các chi phí khác.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

9. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư: được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư: Là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp 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 bất động sản đầu tư đó.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong kỳ, 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 bất động sản đầu tư.

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

9. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Phương pháp khấu hao Bất động sản đầu tư: khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

Công ty không trích khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy Bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá Bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán. Khi Bất động sản đầu tư tăng trở lại thì Công ty thực hiện hoàn nhập tối đa bằng số đã ghi giảm trước đây.

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	*10 - 15 năm*

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm chi phí thu hút đầu tư khu công nghiệp, chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng, công cụ dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí trả trước khác.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ trên 12 tháng.
Đối với chi phí san nền và xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp, Công ty phân bổ theo thời hạn của dự án.

11. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả người lao động, phải trả khác, ... tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

12. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay.

13. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

13. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay (tiếp theo)

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ: Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán 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 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 của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ mà Công ty đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế Công ty chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo, như: chi phí lãi tiền vay; chi phí trích trước cho các công trình...

15. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau: Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; Và đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty bao gồm dự phòng phải trả tái cơ cấu doanh nghiệp, dự phòng phải trả bảo hành sản phẩm, dự phòng bảo hành công trình xây dựng, dự phòng trợ cấp thôi việc theo quy định của pháp luật, dự phòng cho việc sửa chữa, bảo dưỡng TSCĐ định kỳ (theo yêu cầu kỹ thuật) và dự phòng phải trả đối với hợp đồng có rủi ro lớn mà trong đó những chi phí bắt buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng vượt quá những lợi ích kinh tế dự tính thu được từ hợp đồng đó.

16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, phí san nền, phí sử dụng hạ tầng, tiền xử lý nước thải.

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

Thặng dư vốn cổ phần: được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá trị thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối:

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

18. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. 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 nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản

Đối với doanh thu về việc cho thuê lại đất và hạ tầng tại Khu công nghiệp Khai Quang, Khu công nghiệp Châu Sơn, Công ty thực hiện ghi nhận doanh thu bên trong hàng rào doanh nghiệp thứ cấp (gồm tiền bồi thường giải phóng mặt bằng và san nền) một lần khi bàn giao mặt bằng theo tỷ lệ phí trong hàng rào và phí sử dụng hạ tầng ngoài hàng rào được quy định trong từng hợp đồng được ký kết, phí sử dụng hạ tầng bên ngoài hàng rào được phân bổ đều cho toàn bộ thời gian thuê.

Doanh thu từ phí quản lý cơ sở hạ tầng ghi nhận trên cơ sở diện tích đất sử dụng của khách hàng và đơn giá ghi trong hợp đồng ký kết giữa Công ty và khách hàng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại Chuẩn mực kế toán số 14 - Doanh thu và thu nhập khác, bao gồm: lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thông báo lãi tiền gửi hàng tháng của ngân hàng, cổ tức, lợi nhuận được chia, lãi thu được từ hoạt động kinh doanh chứng khoán và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm hàng hóa, dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp nghiệm thu trong kỳ. Giá vốn 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. Giá vốn hàng bán và doanh thu do nó tạo ra được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

21. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán, dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

22. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

Các khoản chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp đã ghi nhận không được coi là chi phí được trừ khi tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn, chứng từ thì không được ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

23. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Các loại thuế khác được thực hiện theo các quy định hiện hành của Nhà nước

24. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

25. Bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

26. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này 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 bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Công ty trình bày Báo cáo bộ phận trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo khu vực địa lý.

27. Ước tính kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành. Quá trình này đòi hỏi Ban Tổng Giám đốc phải đưa ra các ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về tài sản, nợ phải trả, doanh thu, chi phí, cũng như việc trình bày các khoản tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày khóa sổ. Các ước tính và giả định này được đánh giá một cách liên tục dựa trên kinh nghiệm lịch sử và các yếu tố phù hợp khác, bao gồm cả những kỳ vọng về các sự kiện trong tương lai được cho là hợp lý tại thời điểm lập báo cáo. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể có sự khác biệt với các ước tính và giả định đã đưa ra.

28. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Các loại thuế, phí khác thực hiện theo quy định về thuế, phí hiện hành của Nhà nước.

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

Đơn vị: Đồng.

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	30/9/2026	01/10/2025
Tiền	**8.547.432.474**	**10.182.044.096**
Tiền mặt	56.329.492	736.857.377
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.018.996.189	9.445.186.719
Công ty Cổ phần chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	*2.582.075.624*	*837.229.293*
Các ngân hàng khác	*3.436.920.565*	*8.607.957.426*
Tiền đang chuyển	2.472.106.793	-
Các khoản tương đương tiền	**74.000.000.000**	**12.072.750.963**
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	74.000.000.000	12.072.750.963
Cộng	**82.547.432.474**	**22.254.795.059**

(*) Chứng chỉ tiền gửi tại Công ty Cổ phần Chứng khoán MB kỳ hạn 1-3 tháng với lãi suất từ 6%/năm đến 7,5%/năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

	30/9/2026			01/10/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	**22.765.985.385**	**18.044.630.000**	**(4.864.327.885)**	**1.958.627.885**	**1.004.560.000**	**(954.067.885)**
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Thành Đạt	2.017.360.000	1.485.000.000	(532.360.000)	-	-	-
Công ty Cổ phần Lilama 45.3	1.958.627.885	588.880.000	(1.369.747.885)	1.958.627.885	1.004.560.000	(954.067.885)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Dabaco Việt Nam	1.787.500.000	1.530.000.000	(257.500.000)	-	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	14.897.750.000	12.595.000.000	(2.302.750.000)	-	-	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap	108.750.000	96.750.000	(12.000.000)	-	-	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	197.510.000	284.000.000	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông	953.517.500	1.010.000.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Dược liệu Việt Nam	844.970.000	455.000.000	(389.970.000)	-	-	-
Cộng	**22.765.985.385**	**18.044.630.000**	**(4.864.327.885)**	**1.958.627.885**	**1.004.560.000**	**(954.067.885)**

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu được xác định theo giá đóng cửa của các cổ phiếu trên sàn UPCOM, sàn HNX và sàn HOSE tại ngày 30/9/2026. Chi tiết như sau:

Cổ phiếu	Mã	Giá đóng cửa 30/9/2026	Số lượng cổ phiếu	Giá trị hợp lý	Sàn
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Thành Đạt	DTD	10.000	148.500	1.485.000.000	HNX
Công ty Cổ phần Lilama 45.3	L43	1.700	346.400	588.880.000	UPCOM
Công ty Cổ phần Tập đoàn Dabaco Việt Nam	DBC	15.300	100.000	1.530.000.000	HOSE
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	SHB	11.450	1.100.000	12.595.000.000	HOSE
Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap	VCI	19.350	5.000	96.750.000	HOSE
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	MSB	14.200	20.000	284.000.000	HOSE
Ngân hàng TMCP Phương Đông	OCB	10.100	100.000	1.010.000.000	HOSE
Công ty Cổ phần Dược liệu Việt Nam	DVM	3.500	130.000	455.000.000	HNX
Cộng				**18.044.630.000**	

2. Các khoản đầu tư tài chính *(tiếp theo)*

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/9/2026		01/10/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	**93.314.531.851**	**93.314.531.851**	**234.515.418.146**	**234.515.418.146**
Tiền gửi có kỳ hạn, chứng chỉ tiền gửi (*)	93.314.531.851	93.314.531.851	234.515.418.146	234.515.418.146
Cộng	**93.314.531.851**	**93.314.531.851**	**234.515.418.146**	**234.515.418.146**

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Hà Nam, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hà Nam với kỳ hạn 06 - 09 tháng, lãi suất từ 8,7% - 8,8%/năm và chứng chỉ tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam, kỳ hạn 06 tháng, lãi suất 7,4%/năm.

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/9/2026		01/10/2025	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp Vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	-	-	**2.000.000.000**	**1.993.226.456**
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VL (*)	-	-	2.000.000.000	1.993.226.456
Cộng	-	-	**2.000.000.000**	**1.993.226.456**

(*) Theo Nghị quyết HĐQT số 1507.7/2024/NQ-HĐQT/IDV ngày 15/7/2024, Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc sẽ thực hiện chủ trương rút vốn khỏi Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VL. Đến ngày 30/9/2026, Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc đã thu hồi toàn bộ phần vốn góp.

	30/9/2026			01/10/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác	**327.550.771.260**	**(3.951.506.451)**		**327.550.771.260**	**(2.825.213.073)**	
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	174.421.950.000	-	(*)	174.421.950.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Thủy điện Trung Thu	38.128.350.000	-	(*)	38.128.350.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18 (**)	30.300.471.260	-	70.408.356.000	30.300.471.260	-	117.623.371.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng KCN Hoàng Thành Du Long	36.700.000.000	-	(*)	36.700.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Trung Anh	48.000.000.000	(3.951.506.451)	(*)	48.000.000.000	(2.825.213.073)	(*)
Cộng	**327.550.771.260**	**(3.951.506.451)**		**327.550.771.260**	**(2.825.213.073)**	

2. Các khoản đầu tư tài chính *(tiếp theo)*

(*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách xác định giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.
(**) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18 tại ngày 30/9/2026 được xác định theo giá đóng cửa của chứng khoán này tại sàn HNX tại ngày 30/9/2026 là 13.600 đồng/cổ phiếu. Số lượng cổ phiếu do Công ty nắm giữ là 5.177.085 cổ phiếu.

Chi tiết các khoản đầu tư góp vốn vào công ty liên kết và các đơn vị khác

Tên Công ty	30/9/2026			01/10/2025		
	Giá gốc khoản đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc khoản đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VL	-	0,00%	0,00%	2.000.000.000	20,00%	20,00%
Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	174.421.950.000	19,85%	19,85%	174.421.950.000	19,85%	19,85%
Công ty Cổ phần Trung Anh	48.000.000.000	15,00%	15,00%	48.000.000.000	15,00%	15,00%
Công ty Cổ phần Thủy điện Trung Thu	38.128.350.000	13,78%	13,78%	38.128.350.000	13,78%	13,78%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18	30.300.471.260	9,06%	9,06%	30.300.471.260	9,06%	9,06%
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Hoàng Thành Du Long	36.700.000.000	9,50%	9,50%	36.700.000.000	9,50%	9,50%

3. Phải thu của khách hàng	30/9/2026		01/10/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**6.388.676.675**	**(233.541.624)**	**6.797.856.232**	**(165.329.040)**
Công ty TNHH BHFlex Vina	2.479.277.014	-	2.861.647.639	-
Công ty Cổ phần Dược phẩm Hoa Việt	505.689.644	(204.958.350)	505.817.792	(112.683.987)
Các đối tượng khác	3.403.710.017	(28.583.274)	3.430.390.801	(52.645.053)
Cộng	**6.388.676.675**	**(233.541.624)**	**6.797.856.232**	**(165.329.040)**
b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18	-	-	22.140.000	-
Cộng	**-**	**-**	**22.140.000**	**-**

4. Trả trước cho người bán	30/9/2026		01/10/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**22.605.038.178**	**-**	**172.066.098.000**	**-**
Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Xây dựng Vạn Xuân - Chi nhánh Yên Lạc (*)	8.127.634.011	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18 (**)	3.951.809.000	-	133.291.567.399	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vạn Cát	2.938.867.785	-	7.141.247.529	-
Công ty TNHH Hiệp Thành	-	-	7.759.188.422	-
Công ty TNHH KOASTAL ECO INDUSTRIES	-	-	7.940.980.734	-
Các đối tượng khác	7.586.727.382	-	15.933.113.916	-
Cộng	**22.605.038.178**	**-**	**172.066.098.000**	**-**
b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18	3.951.809.000	-	133.291.567.399	-
Cộng	**3.951.809.000**	**-**	**133.291.567.399**	**-**

(*) Là khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Xây dựng Vạn Xuân - Chi nhánh Yên Lạc liên quan đến giá trị ứng trước khoản cung cấp và rải bê tông asphalt theo Phụ lục hợp đồng số 07 kèm theo của Hợp đồng XL07.1/2025/HĐXD-SLII/VPID-HT ký ngày 30/12/2025 và Hợp đồng số 170926/HĐKT/HT-VXYL ký ngày 17/9/2026.

(**) Là khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18 liên quan đến công trình còn lại chưa nghiệm thu của Hợp đồng thi công xây dựng số XL02/2023/HĐXD-SLII/VPID-L18 về thi công, xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật KCN Sông Lô II, huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã Sông Lô, tỉnh Phú Thọ) ngày 27/11/2023.

5. Phải thu khác	30/9/2026		01/10/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
Tạm ứng nhân viên	5.967.841.748	-	462.012.000	-
Ông Phùng Văn Đại	*4.900.000.000*		*100.000.000*	
Các đối tượng khác	*1.067.841.748*	-	*362.012.000*	-
Ký quỹ, ký cược	1.094.308.776	-	-	-
Quỹ Bảo vệ môi trường tỉnh Phú Thọ	*1.094.308.776*	-	-	-
Lãi dự thu tiền gửi ngân hàng	3.505.461.864	-	2.898.922.500	-
Các đối tượng khác	17.000.000	-	17.000.000	-
Cộng	**10.584.612.388**	**-**	**3.377.934.500**	**-**
b. Dài hạn				
Tiền thuê đất được giảm trừ - KCN Khai Quang mở rộng (*)	4.619.127.666	-	4.776.187.089	-
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng	517.144.059.554	-	514.686.922.030	-
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật KCN Sông Lô II (**)	*490.484.951.042*	-	*478.447.438.890*	-
Các hạng mục được hoàn trả (***)	*4.248.979.000*	-	*4.870.427.546*	-
Các đối tượng khác (4)*	*22.410.129.512*	-	*31.369.055.594*	-
Chi phí GPMB khu công nghiệp Châu Sơn (5*)	7.712.814	-	3.150.387.750	-
Tiền thuê đất được giảm trừ -KCN Châu Sơn mở rộng (6*)	76.181.850.877	-	76.181.850.877	-
Cộng	**597.952.750.911**	**-**	**598.795.347.746**	**-**

(*) Chi phí bồi thường Giải phóng mặt bằng công trình mở rộng khu công nghiệp Khai Quang được Công ty ứng trước để bồi thường và hỗ trợ về đất. Số tiền này sẽ được trừ dần vào tiền thuê đất phải nộp Nhà nước kể từ khi Công ty bắt đầu phát sinh nghĩa vụ nộp tiền thuê đất, mức trừ không vượt quá số tiền đã ứng trước.

(**) Khoản tiền đền bù, bồi thường cho các hộ dân theo các phương án được phê duyệt của UBND xã Sông Lô để thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật KCN Sông Lô II, trong đó có 475.223.997.823 đồng được đối trừ vào tiền thuê đất.

(***) Chi tiền nộp cho Ban đền bù GPMB xã Sông Lô, tỉnh Phú Thọ để thực hiện hoàn trả các công trình trên dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật KCN Sông Lô II. Giá trị này được quyết toán đối trừ vào tiền thuê đất phải nộp cho Dự án KCN Sông Lô II.

(4*) Khoản hỗ trợ đền bù, bồi thường cho các hộ dân đang chờ phương án phê duyệt đền bù GPMB để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Khai Quang, tỉnh Phú Thọ và dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật KCN Sông Lô II, xã Sông Lô, tỉnh Phú Thọ.

5. Phải thu khác (tiếp theo)

(5*) Chi phí giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp Châu Sơn được Công ty ứng trước để bồi thường và hỗ trợ về đất. Số tiền này sẽ được trừ dần vào tiền thuê đất phải nộp Nhà nước kể từ khi Công ty bắt đầu phát sinh nghĩa vụ nộp tiền thuê đất từ ngày 01/10/2018, mức trừ không vượt quá số tiền ứng trước theo Công văn số 807/UBND-DN&XTĐT ngày 25/06/2007 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình). Giá trị kinh phí GPMB được đối trừ với tiền thuê đất theo Công văn số 1665/BQL KCN-QLDT ngày 28/12/2018 của Ban Quản lý các KCN - UBND tỉnh Hà Nam (cũ) và Công văn số 25/CV-TCKH ngày 24/01/2019 của Phòng Tài chính Kế hoạch - UBND TP Phủ Lý (cũ) về việc xác nhận bồi thường GPMB để trừ tiền thuê đất KCN Châu Sơn. Giá trị kinh phí GPMB được đối trừ với tiền thuê đất được xác định theo thông báo thời gian hoàn thành nộp tiền thuê đất hàng năm số 55, 56, 57/TB-CTHNA ngày 16/01/2023 của Chi cục thuế tỉnh Hà Nam (cũ) cho từng hợp đồng thuê đất.

(6*) Chi phí giải phóng mặt bằng Khu Công nghiệp Châu Sơn mở rộng được Công ty ứng trước để bồi thường và hỗ trợ về đất. Số tiền này sẽ được trừ dần vào tiền thuê đất phải nộp Nhà nước kể từ khi Công ty bắt đầu phát sinh nghĩa vụ nộp tiền thuê đất, mức trừ không vượt quá số tiền đã ứng trước theo các quyết định của UBND Thành phố Phủ Lý (cũ). Giá trị trên đối chiếu theo Quyết định 5956/QĐ-UBND ngày 05/12/2019 của UBND Tp.Phủ Lý (cũ) về việc phê duyệt quyết toán vốn đầu tư kinh phí bồi thường, hỗ trợ GPMB dự án Xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Châu Sơn mở rộng tại P.Lê Hồng Phong, Tp.Phủ Lý (cũ) và Quyết định số 5362/QĐ-UBND ngày 17/8/2020 của UBND huyện Kim Bảng (cũ) về việc phê duyệt quyết toán chi phí bồi thường GPMB dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Châu Sơn mở rộng (vị trí 1) tại xã Thanh Sơn, huyện Kim Bảng, Hà Nam (cũ). Giá trị kinh phí GPMB được đối trừ với tiền thuê đất theo Công văn số 369/CV-TCKH ngày 19/07/2023 của Phòng Tài chính Kế hoạch - UBND TP Phủ Lý (cũ) và Công văn số 38/CV-TCKH ngày 29/05/2023 của Phòng Tài chính Kế hoạch UBND Huyện Kim Bảng (cũ) về việc xác nhận bồi thường GPMB để trừ tiền thuê đất KCN Châu Sơn mở rộng.

6. Hàng tồn kho

	30/9/2026		01/10/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	133.014.325	-	79.109.289	
Công cụ, dụng cụ	34.995.080	-	22.743.580	-
Cộng	**168.009.405**	-	**101.852.869**	-

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: không có.
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: không có.

7. Chi phí trả trước

	30/9/2026	01/10/2025
a. Chi phí trả trước ngắn hạn		
Phí bảo hiểm chờ phân bổ	51.865.535	51.368.016
Phí bảo lãnh vay vốn	71.886.340	134.788.185
Công cụ dụng cụ xuất dùng và chi phí khác	43.648.731	46.529.213
Cộng	**167.400.606**	**232.685.414**
b. Chi phí trả trước dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	575.686.058	361.416.361
Chi phí thu hút đầu tư khu công nghiệp	7.800.827.581	8.100.859.429
Chi phí san nền, GPMB chờ phân bổ	110.385.784.576	89.903.575.206
Chi phí đầu tư hạ tầng chờ phân bổ	62.118.543.939	64.086.635.876
Chi phí tư vấn chờ phân bổ	5.593.310.039	5.743.240.415
Chi phí trả trước dài hạn khác	944.047.186	8.711.446.690
Cộng	**187.418.199.379**	**176.907.173.977**

8. Tài sản dở dang dài hạn

	30/9/2026		01/10/2025	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
Mua sắm tài sản	**159.049.641.631**	-	-	-
Quyền sử dụng đất, nhà thuộc Dự án Khu đô thị mới Bắc Cầu Hàn (giai đoạn 1) (*)	*159.049.641.631*	-	-	-
Xây dựng cơ bản dở dang	**433.741.154.586**	-	**211.080.750.024**	-
Xây dựng cơ bản	***433.741.154.586***	-	***208.790.530.997***	-
Dự án ĐTXD và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật KCN Sông Lô II (**)	*361.871.027.001*	-	*163.482.352.486*	-
Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê	*70.617.779.067*	-	*42.821.144.219*	-
XDCB dở dang khác	*1.252.348.518*	-	*2.487.034.292*	-
Đền bù GPMB	-	-	***2.290.219.027***	-
Đền Bù GPMB Khai Quang	-	-	*801.017.238*	-
Đền bù GPMB Quất Lưu	-	-	*1.489.201.789*	-
Cộng	**592.790.796.217**	-	**211.080.750.024**	-

(*) Giá trị 40 lô đất (nhà ở liền kề) thuộc Dự án Khu đô thị mới Bắc Cầu Hàn (giai đoạn 1) tại xã Thái Tân và phường Thành Đông, thành phố Hải Phòng (trước đây là xã Minh Tân, huyện Nam Sách và xã An Thượng, thành phố Hải Dương). Các lô đất này được nhận chuyển nhượng từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 18 theo 40 Hợp đồng mua bán nhà ở. Công ty đã hoàn thành thủ tục nhận bàn giao và đang hoàn tất thủ tục sang tên, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) đối với các lô đất nêu trên.

(**) Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 8804503205 (điều chỉnh lần 4 ngày 31/3/2026):
Dự án đầu tư: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Sông Lô II, xã Sông Lô, tỉnh Phú Thọ có quy mô sử dụng đất của dự án: 165,655 ha (không bao gồm diện tích 5,0224 ha đất quy hoạch tuyến đường từ nút giao đường cao tốc Hà Nội - Lào Cai đi trung tâm xã Sông Lô). Tổng vốn đầu tư của dự án: 1.763.380.000.000 (VNĐ). Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư. Tiến độ thực hiện dự án hiện tại đang ở giai đoạn 2: Hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp trên phần diện tích đất 152,76 ha (đã được giao theo Quyết định số 1384/QĐ-UBND ngày 23/06/2023 của UBND tỉnh) từ tháng 6/2023 đến hết tháng 02/2027.

9. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	152.858.714.837	65.777.543.904	19.198.471.792	677.227.983	305.060.636	**238.817.019.152**
Mua trong năm	-	*231.080.080*	*2.796.296.296*	*77.862.037*	-	***3.105.238.413***
Đầu tư Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	*1.193.264.308*	-	-	*964.600.846*	***2.157.865.154***
Giảm khác	-	*(87.700.000)*	-	-	-	***(87.700.000)***
Số dư cuối năm	152.858.714.837	67.114.188.292	21.994.768.088	755.090.020	1.269.661.482	**243.992.422.719**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	59.630.219.000	19.361.709.468	12.371.610.886	466.780.821	168.460.632	**91.998.780.807**
Khấu hao trong năm	*10.747.023.001*	*5.981.529.619*	*1.663.515.441*	*96.146.499*	*55.656.615*	***18.543.871.175***
Giảm khác	-	*(70.867.274)*	-	-	-	***(70.867.274)***
Số dư cuối năm	70.377.242.001	25.272.371.813	14.035.126.327	562.927.320	224.117.247	**110.471.784.708**
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	93.228.495.837	46.415.834.436	6.826.860.906	210.447.162	136.600.004	**146.818.238.345**
Số dư cuối năm	82.481.472.836	41.841.816.479	7.959.641.761	192.162.700	1.045.544.235	**133.520.638.011**

- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 36.152.203.346 đồng.
- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 33.094.562.156 đồng

10. Bất động sản đầu tư

a. Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	26.246.643.872	**26.246.643.872**
Số dư cuối năm	26.246.643.872	**26.246.643.872**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	4.314.891.147	**4.314.891.147**
Khấu hao trong năm	*1.763.916.960*	***1.763.916.960***
Số dư cuối năm	6.078.808.107	**6.078.808.107**
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	21.931.752.725	**21.931.752.725**
Số dư cuối năm	20.167.835.765	**20.167.835.765**

* Giá trị còn lại cuối năm của BĐSĐT cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 20.167.835.765 đồng.
* Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 0 đồng.
* Bất động sản đầu tư của Công ty TNHH MTV VPID Hà Nam là các nhà xưởng cho thuê và các hạng mục phụ trợ trong KCN Châu Sơn, Ninh Bình.

b. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm (*)	*54.002.715.894*	**54.002.715.894**
Mua trong năm	*1.697.218.064*	***1.697.218.064***
Số dư cuối năm (*)	55.699.933.958	**55.699.933.958**
Tổn thất do suy giảm giá trị		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	54.002.715.894	**54.002.715.894**
Số dư cuối năm	55.699.933.958	**55.699.933.958**

(*) Bất động sản đầu tư bao gồm Quyền sử dụng đất đối với 32 thửa đất thuộc Dự án Khu đô thị mới Bắc Cầu Hàn (giai đoạn 1) xã Minh Tân, huyện Nam Sách và xã An Thượng, thành phố Hải Dương (nay là xã Thái Tân và phường Thành Đông, thành phố Hải Phòng). Các quyền sử dụng đất này được nhận chuyển nhượng từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18 theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Công ty đã hoàn thành toàn bộ thủ tục sang tên và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) đối với tất cả các lô đất nêu trên.
- Giá trị hợp lý (GTHL): Tại ngày 30/9/2026, Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị thị trường của tài sản không có suy giảm so với giá trị ghi sổ.

* Giá trị còn lại cuối năm của BĐSĐT nắm giữ chờ tăng giá dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 37.129.423.722 đồng.

11. Phải trả người bán

	30/9/2026		01/10/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	**22.571.750.947**	**22.571.750.947**	**5.279.597.057**	**5.279.597.057**
Công ty TNHH Hiệp Thành	1.098.168.422	1.098.168.422	4.023.466.671	4.023.466.671
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18	7.952.482.085	7.952.482.085	-	-
Công ty TNHH Huấn Thu	-	-	325.317.226	325.317.226
Công ty TNHH Koastal Eco Industries	3.739.475.646	3.739.475.646	-	-
Công ty Xây dựng Yên Lạc	2.845.533.880	2.845.533.880	-	-
Các đối tượng khác	6.936.090.914	6.936.090.914	930.813.160	930.813.160
Cộng	**22.571.750.947**	**22.571.750.947**	**5.279.597.057**	**5.279.597.057**
b. Phải trả người bán là bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18	7.952.482.085	7.952.482.085	-	-
Cộng	**7.952.482.085**	**7.952.482.085**	**-**	**-**

12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/10/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	30/9/2026
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	1.280.254.154	-	1.280.254.154
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.275.682.794	29.614.597.221	13.614.765.121	20.275.514.894
Thuế thu nhập cá nhân	254.610.591	4.264.361.250	4.159.656.299	359.315.542
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	421.735.212	2.478.508.321	2.900.243.533	
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	27.378.000	27.378.000	-
Cộng	**4.952.028.597**	**37.665.098.946**	**20.702.042.953**	**21.915.084.590**
b. Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.009.380	32.564.574	43.463.244	16.908.050
Cộng	**6.009.380**	**32.564.574**	**43.463.244**	**16.908.050**

13. Chi phí phải trả

	30/9/2026	01/10/2025
a. Ngắn hạn	**34.671.562.072**	**47.744.901.917**
Dự chi lãi vay	265.403.657	70.665.728
Chi phí san nền và xây dựng hạ tầng khu công nghiệp Châu Sơn mở rộng	33.549.435.022	47.504.383.355
Chi phí phải trả khác	856.723.393	169.852.834
Cộng	**34.671.562.072**	**47.744.901.917**
b. Trích trước chi phí lãi vay phải trả các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Trung Anh	16.236.394	38.827.923
Cộng	**16.236.394**	**38.827.923**

14. Doanh thu chưa thực hiện	**30/9/2026**	**01/10/2025**
a. Ngắn hạn		
Tiền thu trước cho nhiều năm từ cho thuê hạ tầng	52.291.160.816	39.774.666.822
Cộng	**52.291.160.816**	**39.774.666.822**
b. Dài hạn		
Tiền thu trước cho nhiều năm từ cho thuê hạ tầng	918.130.818.139	823.183.248.915
Cộng	**918.130.818.139**	**823.183.248.915**

15. Phải trả khác	**30/9/2026**	**01/10/2025**
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn, đoàn phí công đoàn, bảo hiểm	39.381.040	70.863.285
Thuế GTGT đầu vào của hoá đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở khi thanh toán theo tiến độ	-	9.497.332.195
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	4.338.168.000	-
Công ty Cổ phần Nhựa và Bao bì Tag	*4.323.168.000*	-
Các đối tượng khác	*15.000.000*	-
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	48.565.350	43.273.850
Phải trả phải nộp khác	1.627.564.970	2.695.223.833
Công ty Xây dựng Yên Lạc	-	*1.000.000.000*
UBND tỉnh Phú Thọ	-	*414.640.008*
Các đối tượng khác	*1.627.564.970*	*1.280.583.825*
Cộng	**6.053.679.360**	**12.306.693.163**
b. Dài hạn		
Tiền đặt cọc thuê nhà xưởng (*)	3.507.517.506	3.507.517.506
Công ty TNHH Công nghệ Điện tử Caredes	*1.871.884.098*	*1.871.884.098*
Công ty TNHH Công nghệ Esea run Việt Nam	*725.937.408*	*725.937.408*
Công ty TNHH Hon win Việt Nam	*909.696.000*	*909.696.000*
Cộng	**3.507.517.506**	**3.507.517.506**

(*) Khoản tiền đặt cọc của khách hàng để thực hiện hợp đồng thuê nhà xưởng, chiếm 10-20% giá trị hợp đồng tùy thuộc biên bản thỏa thuận giữa hai bên. Sau khi kết thúc thời hạn thuê, khoản tiền này được hoàn trả lại cho bên thuê.

16. Vay và nợ thuê tài chính

	01/10/2025		Trong năm		30/9/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	**74.006.762.343**	**74.006.762.343**	**37.019.923.146**	**98.510.685.489**	**12.516.000.000**	**12.516.000.000**
Vay ngắn hạn	**62.037.371.343**	**62.037.371.343**	**26.599.923.146**	**84.041.294.489**	**4.596.000.000**	**4.596.000.000**
Công ty Cổ phần Trung Anh (*)	18.846.000.000	18.846.000.000	-	14.250.000.000	4.596.000.000	4.596.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân (***)	-	-	4.151.351.176	4.151.351.176	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân	43.191.371.343	43.191.371.343	22.448.571.970	65.639.943.313	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	**11.969.391.000**	**11.969.391.000**	**10.420.000.000**	**14.469.391.000**	**7.920.000.000**	**7.920.000.000**
Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam (**)	9.769.391.000	9.769.391.000	4.720.000.000	9.769.391.000	4.720.000.000	4.720.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân (***)	-	-	400.000.000	-	400.000.000	400.000.000
Quỹ Bảo vệ Môi trường tỉnh Phú Thọ (4*)	2.200.000.000	2.200.000.000	5.300.000.000	4.700.000.000	2.800.000.000	2.800.000.000
b. Dài hạn	**33.562.234.139**	**33.562.234.139**	**21.300.000.000**	**25.298.234.139**	**29.564.000.000**	**29.564.000.000**
Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam (**)	10.584.000.000	10.584.000.000	-	4.720.000.000	5.864.000.000	5.864.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân (***)	8.478.234.139	8.478.234.139	-	778.234.139	7.700.000.000	7.700.000.000
Quỹ Bảo vệ Môi trường tỉnh Phú Thọ (4*)	14.500.000.000	14.500.000.000	21.300.000.000	19.800.000.000	16.000.000.000	16.000.000.000
Cộng	**107.568.996.482**	**107.568.996.482**	**58.319.923.146**	**123.808.919.628**	**42.080.000.000**	**42.080.000.000**

(*) Khoản vay ngắn hạn theo hợp đồng và phụ lục số 06/2025/HĐVV/TA-VPID ngày 12/08/2025 với Công ty Cổ phần Trung Anh, mục đích vay phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Kỳ hạn gốc vay 2 tháng tự động gia hạn, lãi suất cho vay 1,6%/năm. Số tiền vay được đảm bảo bằng toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc hiện có tại Công ty Cổ phần Trung Anh.

16. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

(**) Các khoản vay với Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam:

- Khoản vay dài hạn theo hợp đồng tín dụng 03-19/TDTT-QMT/VP ngày 08/5/2019, mục đích vay là đầu tư xây dựng Module xử lý nước thải giai đoạn 3 công suất 4.000 m3/ngày đêm thuộc Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Khai Quang, phường Vĩnh Phúc, tỉnh Phú Thọ. Hạn mức của hợp đồng là 32 tỷ đồng, thời hạn vay 7 năm, thời gian ân hạn trả gốc: 12 tháng; lãi suất cho vay 2,6%/năm; kỳ hạn trả gốc vay 3 tháng/lần, kỳ hạn trả lãi vay 1 tháng/lần. Khoản vay được bảo lãnh bởi Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân.
- Khoản vay dài hạn theo hợp đồng tín dụng 09-21/TDTT-QMT/VP ngày 7/12/2021, mục đích vay là đầu tư xây dựng Module xử lý nước thải công suất 7.000 m3/ngày đêm thuộc Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Khai Quang, phường Vĩnh Phúc, tỉnh Phú Thọ. Hạn mức của hợp đồng là 30 tỷ đồng, thời hạn vay 7 năm, thời gian ân hạn trả gốc: 12 tháng; lãi suất cho vay 2,6%/năm; kỳ hạn trả gốc vay 3 tháng/lần, kỳ hạn trả lãi vay 1 tháng/lần. Khoản vay được bảo lãnh bởi Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân.

(***) Các khoản vay với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân

Khoản vay ngắn hạn theo hợp đồng cho vay theo hạn mức số 01/2025/HMCV/VCBTX-HTVP ngày 12/12/2025 với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân có hạn mức tín dụng là 50.000.000.000 đồng. Mục đích để tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh (không bao gồm nhu cầu giải ngân phục vụ các hoạt động đầu tư tài sản cố định). Thời hạn cho vay đối với mỗi khoản nợ tối đa là 06 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay. Lãi suất cho vay được xác định cụ thể theo từng giấy nhận nợ tại thời điểm giải ngân.

Khoản vay dài hạn theo hợp đồng vay số 01/2021/DADT/VCB-HTVP ngày 03/11/2021 với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân có hạn mức tín dụng là 835.103.800.000 đồng, số dư cấp tín dụng tối đa tại mọi thời điểm là 685.103.800.000 đồng, mục đích tạm ứng vào Quỹ Giải phóng mặt bằng của Dự án "Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Sông Lô II" kỳ hạn 80 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ.

Khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản quy định tại Hợp đồng Cấp tín dụng số 01/2021/CTD/VCBTX-HTVP ngày 03/11/2021 và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo, bao gồm: Quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất tại Khu công nghiệp Khai Quang, phường Vĩnh Phúc, tỉnh Phú Thọ theo Giấy chứng nhận số CQ002016; quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Khu công nghiệp Châu Sơn, phường Châu Sơn, tỉnh Ninh Bình thuộc sở hữu của Công ty TNHH Một thành viên VPID Hà Nam theo Giấy chứng nhận số DO575463 và quyền sử dụng đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 634304 thuộc sở hữu của Công ty TNHH MTV VPID Hà Nam, hình thành trên thửa đất có nhà xưởng cho thuê diện tích 4,3 ha tại Khu công nghiệp Châu Sơn; toàn bộ bất động sản, động sản và các quyền tài sản đã hình thành hoặc hình thành trong tương lai thuộc Dự án Khu công nghiệp Sông Lô II (bao gồm quyền thụ hưởng bảo hiểm, các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh dự án, quyền thu tiền từ các hợp đồng thuê đất...) và quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp số 01/2025/HDTC-HTVP/VCBTX-HTVP ký ngày 18/12/2025 gồm quyền sử dụng đất của 10 thửa đất (bao gồm các lô LK 3-27, LK 3-28, LK 2-42, LK 2-43, LK 2-45, LK 2-46, LK 2-47, LK 2-48, LK 2-49, LK 2-50) tại Khu đô thị mới Bắc Cầu Hàn, xã Thái Tân, thành phố Hải Phòng (trước đây thuộc huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương)

16. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

(4*) Các khoản vay với Quỹ Bảo vệ Môi trường tỉnh Phú Thọ (trước đây là Quỹ Bảo vệ Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc):

- Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 01.2024/HĐTD-QBVMT ngày 19/12/2024: Hạn mức 12.000.000.000 đồng, thời hạn cho vay 60 tháng, thời gian ân hạn 12 tháng, lãi suất cho vay 2%/năm, mục đích vay vốn: "Đầu tư các hạng mục môi trường của Dự án nâng công suất xử lý nước thải Module 2 từ 4.000 m3/ngày đêm lên 14.000 m3/ngày đêm, thuộc nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Khai Quang, phường Vĩnh Phúc, tỉnh Phú Thọ". Khoản vay được bảo đảm bằng thư bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.
- Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 01.2025/HĐTD-QBVMT ngày 27/6/2025: Hạn mức 9.000.000.000 đồng, thời hạn cho vay 60 tháng, lãi suất cho vay 2%/năm, mục đích vay vốn: "Thi công xây dựng, cung cấp và lắp đặt thiết bị nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Sông Lô II, Mô đun 1, công suất 3.000 m3/ngày đêm (Giai đoạn 1)". Khoản vay này đã giải ngân hết hạn mức, bao gồm lần giải ngân thứ hai trị giá 4.300.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ ký ngày 13/11/2025. Khoản vay được bảo đảm bằng thư bảo lãnh số IGT2549695 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.

c. Vay và nợ thuê tài chính các bên liên quan

	30/9/2026	01/10/2025
Công ty Cổ phần Trung Anh	4.596.000.000	18.846.000.000
Cộng	**4.596.000.000**	**18.846.000.000**

17. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ Đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
Giai đoạn từ 01/10/2024 đến 30/9/2025						
Tại 01/10/2024	**358.583.850.000**	**(11.000.000)**	**78.949.441.652**	**432.977.719.294**	**4.148.267.438**	**874.648.278.384**
Lãi trong năm	-	-	-	130.076.351.978	54.772.463	130.131.124.441
Tăng khác	-	-	-	70.604.014	-	70.604.014
Phân phối lợi nhuận	-	-	10.410.489.955	(19.519.668.666)	-	(9.109.178.711)
Chia cổ tức	53.783.920.000	-	-	(107.571.497.500)	-	(53.787.577.500)
Tiền mặt	-	-	-	*(53.787.577.500)*	-	*(53.787.577.500)*
Cổ phiếu thường	*53.783.920.000*	-	-	*(53.783.920.000)*	-	-
Giảm khác	-	-	-	(236.115.986)	-	(236.115.986)
Tại 30/09/2025	**412.367.770.000**	**(11.000.000)**	**89.359.931.607**	**435.797.393.134**	**4.203.039.901**	**941.717.134.642**
Giai đoạn từ 01/10/2025 đến 30/9/2026						
Tại 01/10/2025	**412.367.770.000**	**(11.000.000)**	**89.359.931.607**	**435.797.393.134**	**4.203.039.901**	**941.717.134.642**
Lãi trong năm	-	-	-	142.333.780.129	58.745.269	142.392.525.398
Chia cổ tức (*)	61.851.040.000	-	-	(103.087.817.000)	-	(41.236.777.000)
Tiền mặt	-	-	-	*(41.236.777.000)*	-	*(41.236.777.000)*
Cổ phiếu thường	*61.851.040.000*	-	-	*(61.851.040.000)*	-	-
Trích lập các quỹ (**)	-	-	11.391.402.032	(21.558.878.810)	-	(10.167.476.778)
Tại 30/9/2026	**474.218.810.000**	**(11.000.000)**	**100.751.333.639**	**453.484.477.453**	**4.261.785.170**	**1.032.705.406.262**

17. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(*) Theo Nghị quyết số 1101/2026/NQ-ĐHĐCĐ/IDV ngày 11/01/2026 của Đại hội đồng Cổ đông Công ty, Nghị quyết số 2801.1/2026/NQ-HĐQT/IDV ngày 28/01/2026, Nghị quyết số 1202.1/2026/NQ-HĐQT/IDV ngày 12/02/2026 và Nghị quyết số 2611.2/2025/NQ-HĐQT/IDV ngày 26/11/2025 của Hội đồng quản trị về việc chia cổ tức năm 2025:
- Tỷ lệ trả cổ tức bằng tiền mặt là 10%, tương ứng 41.236.777.000 đồng
- Tỷ lệ trả cổ tức bằng cổ phiếu là 15%, tổng số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành để trả cổ tức năm 2025 cho cổ đông hiện hữu là 6.185.516 cổ phiếu, tương ứng 61.855.160.000 đồng; tổng số cổ phiếu đã phân phối 6.185.104 cổ phiếu, tương ứng 61.851.040.000 đồng; số cổ phiếu lẻ bị hủy bỏ 412 cổ phiếu.

(**) Trích quỹ phúc lợi theo Nghị quyết HĐQT số 2201.10/2026/NQ-HĐQT/IDV ngày 22 tháng 01 năm 2026 số tiền 200.000.000 đồng;
Phân phối lợi nhuận dự kiến năm 2026 theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty năm 2026 số 1101/2026/NQ-ĐHĐCĐ/IDV ngày 11/01/2026, theo đó:

- Trích Quỹ Đầu tư phát triển 11.391.402.032 đồng

- Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi 9.967.476.778 đồng

17. Vốn chủ sở hữu *(tiếp theo)*

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/9/2026		01/10/2025	
	VND	Tỷ lệ	VND	Tỷ lệ
Ông Hoàng Đình Thắng	59.959.670.000	12,64%	52.138.850.000	12,64%
America LLC	82.910.610.000	17,48%	72.096.190.000	17,48%
Ông Trịnh Việt Dũng	37.732.820.000	7,96%	32.811.150.000	7,96%
Bà Nguyễn Thị Kiến	32.841.350.000	6,93%	28.557.700.000	6,93%
Các cổ đông khác	260.774.360.000	54,99%	226.763.880.000	54,99%
Cộng	**474.218.810.000**	**100,00%**	**412.367.770.000**	**100,00%**

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
Vốn góp của chủ sở hữu	**474.218.810.000**	**412.367.770.000**
Vốn góp đầu năm	*412.367.770.000*	*358.583.850.000*
Vốn góp tăng trong năm	*61.851.040.000*	*53.783.920.000*
Vốn góp cuối năm	*474.218.810.000*	*412.367.770.000*
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	(103.087.817.000)	(107.571.497.500)

d. Cổ phiếu

	30/9/2026	01/10/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	47.421.881	41.236.777
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	47.421.881	41.236.777
Cổ phiếu phổ thông	*47.421.881*	*41.236.777*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	47.421.881	41.236.777
Cổ phiếu phổ thông	*47.421.881*	*41.236.777*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: VND/cổ phiếu.	*10.000*	*10.000*

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	30/9/2026	01/10/2025
Quỹ đầu tư phát triển	100.751.333.639	89.359.931.607
Cộng	**100.751.333.639**	**89.359.931.607**

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

18. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại	30/9/2026		01/10/2025	
	Số lượng	Giá trị quy đổi (đồng)	Số lượng	Giá trị quy đổi (đồng)
Đô la Mỹ (USD)	77,00	1.985.060	77,00	2.036.342
Cộng	**77,00**	**1.985.060**	**77,00**	**2.036.342**

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

	Năm nay	Năm trước
a. Doanh thu		
Doanh thu cung cấp dịch vụ		
Doanh thu sử dụng, quản lý hạ tầng, cho thuê đất thô	*122.701.028.975*	*119.971.268.701*
Doanh thu phí xử lý nước thải	*52.806.423.740*	*49.055.814.795*
Doanh thu cho thuê xưởng	*9.401.137.958*	*8.621.223.107*
Cộng	**184.908.590.673**	**177.648.306.603**

2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ		
Doanh thu sử dụng, quản lý hạ tầng, cho thuê đất thô	*122.701.028.975*	*119.971.268.701*
Doanh thu phí xử lý nước thải	*52.806.423.740*	*49.055.814.795*
Doanh thu cho thuê xưởng	*9.401.137.958*	*8.621.223.107*
Cộng	**184.908.590.673**	**177.648.306.603**

3. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp		
Giá vốn sử dụng, quản lý hạ tầng, cho thuê đất thô	*16.660.812.524*	*28.749.879.758*
Giá vốn xử lý nước thải	*24.162.679.241*	*23.583.082.288*
Giá vốn cho thuê nhà xưởng	*3.744.738.312*	*3.537.151.167*
Cộng	**44.568.230.077**	**55.870.113.213**

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	11.726.917.316	14.299.630.481
Cổ tức, lợi nhuận được chia	40.026.363.299	24.628.784.918
Lãi chênh lệch tỷ giá trong kỳ	-	549.079
Lãi bán cổ phiếu	2.402.637.540	12.607.375.646
Lãi bán khoản đầu tư	7.693.870	-
Lãi chênh lệch đánh giá lại tỷ giá cuối kỳ	-	157.467
Cộng	**54.163.612.025**	**51.536.497.591**

5. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	882.662.772	916.711.730
Trích lập/hoàn nhập dự phòng chứng khoán kinh doanh	3.910.260.000	(410.808.955)
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	1.126.293.378	467.014.169
Lỗ bán khoản đầu tư	-	14.346.379.773
Lỗ đánh giá chênh lệch tỷ giá cuối kỳ	279.765	-
Chi phí tài chính khác	38.161.344	20.000.000
Cộng	**5.957.657.259**	**15.339.296.717**

6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	327.204.012	398.450.564
Cộng	**327.204.012**	**398.450.564**
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	16.504.257.094	16.087.616.939
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ	1.034.575.220	972.426.410
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.317.423.340	1.642.461.759
Thuế, phí, lệ phí	79.771.912	36.953.804
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	68.212.584	146.079.040
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.208.681.072	3.013.873.799
Chi phí bằng tiền khác	1.603.432.165	1.313.819.329
Cộng	**23.816.353.387**	**23.213.231.080**

7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Tiền thuê đất thô	5.798.576.813	2.523.033.000
Phí chuyển nhượng các lô đất trong khu công nghiệp	2.751.234.432	597.800.000
Tiền đặt cọc theo biên bản thanh lý hợp đồng thuê xưởng	1.355.171.000	-
Thu nhập từ cho thuê văn phòng, kho bãi, trạm phát sóng	1.387.465.698	1.733.831.239
Thu nhập khác	622.841.041	3
Cộng	**11.915.288.984**	**4.854.664.242**

8. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Phạt vi phạm hành chính, chậm nộp	16.906.471	437.830.852
Chi phí khác	5.783.506.845	1.450.971.502
Cộng	**5.800.413.316**	**1.888.802.354**

9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.404.076.838	2.344.118.410
Chi phí nhân công	24.258.319.369	23.328.865.468
Chi phí khấu hao tài sản cố định	20.297.278.662	18.522.481.254
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.861.085.290	32.970.541.704
Chi phí khác bằng tiền	1.822.814.732	2.315.788.022
Cộng	**68.643.574.891**	**79.481.794.858**

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	29.647.161.795	27.312.277.428
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**29.647.161.795**	**27.312.277.428**

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí Thuế TNDN hoàn nhập từ tài sản thuế TNDN hoãn lại	6.580.495	10.986.932
- Chi phí hoàn nhập từ thuế TNDN hoãn lại phải trả	-	(11.342.584)
- Thu nhập Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ khoản chênh lệch tạm thời	(1.529.554.383)	(891.059.952)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**(1.522.973.888)**	**(891.415.604)**

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	142.333.780.129	130.076.351.978
Các khoản điều chỉnh giảm		
Tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	*(10.167.476.778)*	*(9.109.178.711)*
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	132.166.303.351	120.967.173.267
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (*)	47.421.881	47.421.881
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**2.787**	**2.551**

(*) Năm 2026, Công ty đã chia cổ tức bằng cổ phiếu từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2025 theo Nghị quyết số 1101/2026/NQ-ĐHĐCĐ/IDV ngày 11/01/2026 của Đại hội đồng Cổ đông Công ty. Vì vậy lãi cơ bản trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước đã được điều chỉnh lại theo số cổ phiếu phát hành thêm này. Việc điều chỉnh này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu của kỳ trước giảm từ 2.933 đồng xuống còn 2.551 đồng.

VII. MỤC TIÊU VÀ CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Công ty chịu ảnh hưởng của các rủi ro tài chính phát sinh từ hoạt động kinh doanh và đầu tư, bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Ban Tổng Giám đốc thường xuyên theo dõi và áp dụng các biện pháp quản lý phù hợp nhằm hạn chế các tác động bất lợi của các rủi ro này.

1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường.

1.1 Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất phát sinh chủ yếu từ các khoản vay và tiền gửi có lãi suất của Công ty. Công ty quản lý rủi ro này bằng cách theo dõi diễn biến lãi suất thị trường, cân đối cơ cấu nguồn vốn và duy trì khả năng thanh toán phù hợp.

1.2 Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ phát sinh từ các giao dịch và số dư có gốc ngoại tệ của Công ty. Biến động tỷ giá hối đoái có thể ảnh hưởng đến giá trị các khoản mục tiền tệ và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách theo dõi diễn biến tỷ giá, cân đối nguồn thu và chi bằng ngoại tệ, đồng thời kiểm soát các khoản mục có gốc ngoại tệ nhằm hạn chế ảnh hưởng của biến động tỷ giá đến hoạt động kinh doanh.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không sử dụng các công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro tỷ giá.

1.3 Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Tại ngày lập báo cáo tài chính, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Công ty là 88.452.986.000 đồng.

1.4 Rủi ro về bất động sản

Công ty đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng phát sinh từ khả năng khách hàng, đối tác hoặc các tổ chức tài chính không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo cam kết. Công ty quản lý rủi ro này thông qua việc đánh giá năng lực tài chính của khách hàng, theo dõi công nợ thường xuyên và duy trì tiền gửi tại các tổ chức tín dụng có uy tín.

3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản phát sinh khi Công ty không có đủ nguồn lực tài chính để thực hiện các nghĩa vụ thanh toán khi đến hạn. Rủi ro này chủ yếu liên quan đến sự không phù hợp về thời gian giữa dòng tiền thu từ tài sản tài chính và các nghĩa vụ thanh toán nợ phải trả. Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp, đồng thời thường xuyên theo dõi dòng tiền và kế hoạch sử dụng vốn nhằm đảm bảo khả năng đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và duy trì các hạn mức tín dụng hiện có để đáp ứng nhu cầu vốn lưu động và các nghĩa vụ thanh toán trong tương lai.

4. Rủi ro pháp lý và tuân thủ

Công ty quản lý rủi ro pháp lý và tuân thủ thông qua việc thường xuyên cập nhật các quy định pháp luật, rà soát tính tuân thủ và thực hiện các biện pháp kiểm soát phù hợp nhằm hạn chế các rủi ro phát sinh.

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

1. Số tiền đi vay thực thu trong năm	Năm nay	Năm trước
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	30.899.923.146	127.660.888.268

2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	Năm nay	Năm trước
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	96.388.919.628	101.285.276.446

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong năm như sau:

Giao dịch với bên liên quan: Công ty có giao dịch với bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung	Phát sinh (chưa gồm VAT)
Mua hàng hóa, dịch vụ			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18	Cùng thành viên HĐQT	Mua bất động sản	49.412.110.554
Cổ tức, lợi nhuận được chia trong kỳ			
Công ty Cổ phần Thủy điện Trung Thu	Thành viên HĐQT là cổ đông lớn của CTCP Thủy điện Trung Thu	Lợi nhuận được chia	6.890.277.691
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Cùng thành viên HĐQT	Lợi nhuận được chia	33.068.585.608
Tiền vay, lãi vay			
Công ty Cổ phần Trung Anh	Cùng thành viên HĐQT	Chi phí lãi vay	202.486.521
		Trả lãi tiền vay	225.078.050
		Trả gốc vay	14.250.000.000
Thu hồi vốn góp			
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VL	Công ty liên doanh, liên kết trong năm	Thu hồi vốn góp	2.000.000.000
Thu hồi công nợ			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18	Cùng thành viên HĐQT	Thu hồi 50% giá trị đảm bảo công trình	6.807.349.000

Số dư với bên liên quan

Công nợ với các bên liên quan được trình bày tại mục phải thu, phải trả trong các thuyết minh V.3b; V.4b; V.11b; V.13b, V.16c.

2. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ủy ban Kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc trong năm:

Họ tên	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng quản trị		**2.727.000.000**	**2.664.000.000**
Ông Trịnh Việt Dũng	Chủ tịch HĐQT - bổ nhiệm ngày 12/01/2026	354.000.000	324.000.000
Ông Hoàng Đình Thắng	Phó Chủ tịch HĐQT - bổ nhiệm ngày 12/01/2026	342.000.000	336.000.000
Ông Phùng Văn Quý	Thành viên HĐQT - miễn nhiệm ngày 11/01/2026	69.000.000	276.000.000
Ông Nguyễn Mạnh Hà	Phó Chủ tịch HĐQT - bổ nhiệm ngày 12/01/2026	252.000.000	-
Ông Lê Tùng Sơn	Thành viên HĐQT	300.000.000	300.000.000
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên HĐQT	276.000.000	276.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Lan	Thành viên HĐQT	276.000.000	276.000.000
Bà Nguyễn Thùy Linh	Thành viên HĐQT độc lập - Phó Chủ nhiệm Ủy ban Kiểm toán	276.000.000	276.000.000
Ông Phạm Hữu Ánh	Thành viên HĐQT độc lập - Chủ nhiệm Ủy ban Kiểm toán	300.000.000	300.000.000
Ông Tôn Tích Quang Nam	Thành viên HĐQT độc lập - miễn nhiệm ngày 11/01/2026	75.000.000	300.000.000
Bà Phùng Thị Lan Phương	Thành viên HĐQT độc lập - bổ nhiệm ngày 11/01/2026	207.000.000	-
Lương Tiểu ban XDCB và kiểm toán nội bộ		**585.600.000**	**595.600.000**
Ông Lê Tùng Sơn	Trưởng tiểu ban XDCB	420.000.000	430.000.000
Ông Tôn Tích Quang Nam	Trưởng ban KTNB	165.600.000	165.600.000
Lương Ban Tổng Giám đốc		**1.942.529.276**	**2.583.846.959**
Ông Phạm Trung Kiên	Tổng Giám đốc - miễn nhiệm ngày 09/8/2025	-	956.373.445
Bà Nguyễn Ngọc Lan	Tổng Giám đốc - bổ nhiệm ngày 09/08/2025	1.018.940.724	788.796.322
Ông Nguyễn Anh Đệ	Phó Tổng Giám đốc	923.588.552	838.677.192
Cộng		**5.255.129.276**	**5.843.446.959**

3. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Công ty báo cáo hoạt động trong năm theo các khu vực địa lý: Vĩnh Phúc, Hà Nam (nay thuộc tỉnh Phú Thọ và tỉnh Ninh Bình). Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo khu vực địa lý như sau:

Chỉ tiêu	Vĩnh Phúc (nay thuộc tỉnh Phú Thọ)	Hà Nam (nay thuộc tỉnh Ninh Bình)	Tổng cộng	Loại trừ	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	**142.334.266.514**	**43.767.588.467**	**186.101.854.981**	**(1.193.264.308)**	**184.908.590.673**
- Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	142.334.266.514	43.767.588.467	186.101.854.981	(1.193.264.308)	184.908.590.673
2. Chi phí	**53.432.379.618**	**16.701.525.508**	**70.133.905.126**	**(1.422.117.650)**	**68.711.787.476**
- Giá vốn	33.299.543.117	12.497.304.610	45.796.847.727	(1.228.617.650)	44.568.230.077
- Chi phí phân bổ	20.132.836.501	4.204.220.898	24.337.057.399	(193.500.000)	24.143.557.399
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**88.901.886.896**	**27.066.062.959**	**115.967.949.855**	**228.853.342**	**116.196.803.197**
4. Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ	**2.928.132.351**	**2.334.971.216**	**5.263.103.567**	**-**	**5.263.103.567**
5. Tài sản bộ phận	**1.701.976.808.700**	**670.703.747.176**	**2.372.680.555.876**	**(223.046.064.532)**	**2.149.634.491.344**
Tổng tài sản	**1.701.976.808.700**	**670.703.747.176**	**2.372.680.555.876**	**(223.046.064.532)**	**2.149.634.491.344**
6. Nợ phải trả bộ phận	**762.126.673.120**	**599.887.676.932**	**1.362.014.350.052**	**(245.085.264.970)**	**1.116.929.085.082**
Tổng nợ phải trả	**762.126.673.120**	**599.887.676.932**	**1.362.014.350.052**	**(245.085.264.970)**	**1.116.929.085.082**

4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 01/10/2025 và số liệu năm trước trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISC.

5. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Phú Thọ, ngày 09 tháng 11 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
Phùng Thị Chung Thủy	Nguyễn Thị Hoàn	Nguyễn Ngọc Lan