CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC Số: 311.../VPID/26 *V/v Giải trình báo cáo tài chính riêng năm 2026 của Công ty mẹ kết thúc ngày 30/09/2026*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** *Phú Thọ, ngày 11 tháng 11 năm 2026*

Kính gửi: **Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;**
Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc (mã chứng khoán IDV) đã kết thúc năm tài chính tại ngày 30/09/2026.

Căn cứ Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2026 của Công ty mẹ, chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế tăng so với năm trước, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Năm trước (từ 01/10/2024-30/09/2025)	Năm nay (từ 01/10/2025-30/09/2026)	Chênh lệch	Tỷ lệ thay đổi
Lợi nhuận sau thuế	91.914.614.122	182.666.176.717	90.751.562.595	98,7%

Nguyên nhân của sự tăng này được giải thích như sau:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm nay đạt 141,14 tỷ đồng, năm trước đạt 67,89 tỷ đồng, tăng 73,25 tỷ đồng so với cùng kỳ.

- Doanh thu hoạt động tài chính năm nay đạt 126,17 tỷ đồng, năm trước đạt 80,65 tỷ đồng, tăng 45,52 tỷ đồng so với cùng kỳ. Nguyên nhân là do lợi nhuận sau thuế Công ty TNHH MTV VPID Hà Nam (Công ty con) chuyển về năm nay 80,68 tỷ đồng, năm trước 39,3 tỷ đồng, tăng 41,37 tỷ đồng so với cùng kỳ.

Trên đây là các nguyên nhân chính dẫn tới lợi nhuận sau thuế năm nay tăng so với năm trước. Công ty xin báo cáo, giải trình để Quý cơ quan và Quý cổ đông được biết.

Trân trọng!

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Lưu VT.

TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 2500222000 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC P. VĨNH PHÚC - T. PHÚ THỌ

NGUYỄN NGỌC LAN

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC
Ký ngày: 11/11/2026 17:14:51

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC

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 RIÊNG	05 - 06
4.	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	07
5.	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	08 - 09
6.	BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	10 - 51

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 riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 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 ngày 14 tháng 4 năm 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 và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính riêng 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 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	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 12/01/2026
	Chủ tịch	Miễn 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 và Kế toán trưởng

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

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

Kế toán trưởng

Bà Nguyễn Thị Hoàn

Bà Nguyễn Ngọc Lan là người đại diện theo pháp luật ký Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 30/9/2026 của Công ty.

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 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 của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính 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 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 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. Phê chuẩn báo cáo tài chính

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ 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 riêng 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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC

Nguyễn Ngọc Lan

Tổng Giám đốc

MOORE AISC

MOORE AISC Auditing and Informatics Services Company Limited
389A Dien Bien Phu Street, Ward 4
District 3, 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-R-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 riêng 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 5 đến trang 51, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

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 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, 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 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 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính 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 và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

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.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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC **Mẫu số B 01 - DN**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

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**		**127.407.733.245**	**236.350.570.905**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**80.335.033.281**	**13.738.314.756**
1. Tiền	111		6.335.033.281	1.665.563.793
2. Các khoản tương đương tiền	112		74.000.000.000	12.072.750.963
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**18.110.375.039**	**25.904.560.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	22.765.985.385	1.958.627.885
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(4.864.327.885)	(954.067.885)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2b	208.717.539	24.900.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**28.728.329.892**	**174.523.316.235**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	4.362.553.461	4.884.753.707
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	22.605.038.178	168.914.321.084
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	1.779.988.253	743.491.444
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3	(19.250.000)	(19.250.000)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.6**	**90.923.595**	**46.756.066**
1. Hàng tồn kho	141		90.923.595	46.756.066
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**143.071.438**	**22.137.623.848**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	143.071.438	217.517.618
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	21.920.106.230
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.564.334.035.967**	**1.217.239.930.249**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**521.763.187.220**	**519.463.109.119**
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	521.763.187.220	519.463.109.119
II. Tài sản cố định	**220**		**114.336.371.350**	**126.589.447.570**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	114.336.371.350	126.589.447.570
Nguyên giá	*222*		*194.219.979.149*	*191.291.846.798*
Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(79.883.607.799)*	*(64.702.399.228)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.10**	**55.699.933.958**	**54.002.715.894**
Nguyên giá	*231*		*55.699.933.958*	*54.002.715.894*
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	**V.8**	**534.271.588.821**	**172.714.905.565**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		534.271.588.821	172.714.905.565
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.2c**	**291.343.120.295**	**311.662.640.129**
1. Đầu tư vào công ty con	251		50.126.000.000	67.326.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	2.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		245.168.626.746	245.168.626.746
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.951.506.451)	(2.831.986.617)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**46.919.834.323**	**32.807.111.972**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	46.919.834.323	32.807.111.972
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (100+200)	**270**		**1.691.741.769.212**	**1.453.590.501.154**

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

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**		**762.093.981.193**	**655.404.636.074**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**99.473.958.108**	**208.272.601.354**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11a	25.915.389.338	5.830.514.325
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	14.856.954.487	1.977.398.372
3. Phải trả người lao động	314		3.773.514.762	3.733.798.435
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13a	4.360.816.499	2.989.673.268
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.14a	20.820.888.641	14.007.823.137
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	6.003.547.360	11.958.076.352
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	12.516.000.000	157.015.391.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		11.226.847.021	10.759.926.465
II. Nợ dài hạn	**330**		**662.620.023.085**	**447.132.034.720**
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.14b	396.026.023.085	285.269.800.581
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	266.594.000.000	161.862.234.139
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**929.647.788.019**	**798.185.865.080**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.17**	**929.647.788.019**	**798.185.865.080**
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	412		(11.000.000)	(11.000.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		100.069.676.511	88.678.274.479
4. Lợi nhuận sau thuế (LNST) chưa phân phối	421		355.370.301.508	297.150.820.601
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*194.063.003.601*	*224.755.875.145*
LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*161.307.297.907*	*72.394.945.456*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (300+400)	**440**		**1.691.741.769.212**	**1.453.590.501.154**

Phú Thọ, ngày 09 tháng 11 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	TỔNG GIÁM ĐỐC
Phùng Thị Chung Thuỷ	Nguyễn Thị Hoàn	Nguyễn Ngọc Lan

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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	141.141.002.206	67.894.003.238
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**	VI.2	**141.141.002.206**	**67.894.003.238**
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	32.222.128.556	25.757.691.869
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**108.918.873.650**	**42.136.311.369**
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	126.170.357.317	80.652.947.079
6. Chi phí tài chính	22	VI.5	10.892.601.907	5.858.547.675
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*5.824.660.729*	*5.832.281.832*
7. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	177.273.636	177.273.636
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	19.806.519.613	18.290.203.211
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21- 22) - (25 + 26))	**30**		**204.212.835.811**	**98.463.233.926**
10. Thu nhập khác	31	VI.7	2.200.465.702	1.687.740.320
11. Chi phí khác	32	VI.8	5.799.163.008	357.663.541
12. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(3.598.697.306)**	**1.330.076.779**
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**200.614.138.505**	**99.793.310.705**
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	17.947.961.788	7.878.696.583
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**182.666.176.717**	**91.914.614.122**

Phú Thọ, ngày 09 tháng 11 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	TỔNG GIÁM ĐỐC
Phùng Thị Chung Thuỷ	Nguyễn Thị Hoàn	Nguyễn Ngọc Lan

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(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	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**200.614.138.505**	**99.793.310.705**
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		15.170.699.098	12.648.838.798
Các khoản dự phòng	03		5.029.779.834	6.265.843
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(123.767.719.777)	(68.045.571.433)
Chi phí lãi vay	06	VI.5	5.824.660.729	5.832.281.832
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**102.871.558.389**	**50.235.125.745**
Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		51.240.915.410	(68.225.849.376)
Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(44.167.529)	20.955.999
Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		134.470.827.485	113.411.667.422
Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(14.038.276.171)	1.769.285.829
Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		(20.807.357.500)	14.829.549.226
Tiền lãi vay đã trả	14		(6.223.771.567)	(6.434.948.875)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.12	(6.034.920.233)	(7.736.546.675)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(9.500.556.222)	(10.314.486.712)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**231.934.252.062**	**87.554.752.583**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(251.967.066.851)	(232.091.255.407)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(220.052.770.816)	(136.428.922.464)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		244.744.053.277	207.928.922.464
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(14.951.095.700)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		19.200.000.000	694.504.914
6. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		123.737.361.492	69.523.053.631
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(84.338.422.898)**	**(105.324.792.562)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(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	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		68.651.351.176	171.680.701.575
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(108.418.976.315)	(131.996.461.096)
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**		**(80.999.110.639)**	**(14.103.337.021)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (20+ 30 + 40)	**50**		**66.596.718.525**	**(31.873.377.000)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**13.738.314.756**	**45.611.691.756**
Tiền và tương đương tiền cuối năm (50+60+61)	**70**	**V.1**	**80.335.033.281**	**13.738.314.756**

Phú Thọ, ngày 09 tháng 11 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	TỔNG GIÁM ĐỐC
Phùng Thị Chung Thuỷ	Nguyễn Thị Hoàn	Nguyễn Ngọc Lan

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thông tin về Công ty

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 ngày 14 tháng 4 năm 2026 do Sở Tài chính tỉnh Phú Thọ cấp.

2. Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần

3. 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.

4. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại;
- Thu gom rác thải độc hại;
- Tái chế phế liệu;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Sản xuất sắt, thép, gang;
- Sản xuất kim loại màu trừ vàng và kim loại cấm kinh doanh;
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp;
- Sửa chữa thiết bị điện;
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác;
- Bốc xếp hàng hoá;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu;
- Sản xuất sản phẩm từ plastic;
- Thu gom rác thải không độc hại;
- Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Vận tải hàng hoá bằng đường bộ;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan;
- Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm;
- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt;
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử viễn thông;

4. Ngành nghề kinh doanh (tiếp theo)

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình thuỷ;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Trồng rau, đậu và các loại trồng hoa;
- Trồng cây lâu năm khác;
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống;
- Bán lẻ hàng hoá khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề.

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

5. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Không có.

7. Tổng số nhân viên đến ngày 30 tháng 9 năm 2026: 98 nhân viên.

(Ngày 30 tháng 9 năm 2025: 91 nhân viên)

8. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty con

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 Cổ phần VPID Vĩnh Phúc	Truyền tải và phân phối điện	51,22%	51,22%
Công ty TNHH MTV Xây dựng Sông Lô	Xây dựng, hoàn thiện các công trình xây dựng	100%	100%

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

Công ty áp dụng chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai gần. 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 kỳ kế toán 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.

11. Các sự kiện quan trọng phát sinh trong kỳ

Trong năm tài chính, Công ty không phát sinh các sự kiện trọng yếu có ảnh hưởng đáng kể đến tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ hoặc các nội dung trình bày trên Báo cáo tài chính.

12. Thuyết minh các thông tin khác theo quy định pháp luật

Không có.

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam (VND).

Trong năm tài chính kế toán, Công ty không có thay đổi về đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán so với năm tài chính trước.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Chế độ kế toán mới đã 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 từ ngày 1 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 tác 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, kết quả kinh doanh 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 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, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi 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.

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

2.1. 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.

2.2. 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 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.

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

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

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.
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 này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Cổ tức và lợi nhuận phát sinh trước thời điểm mua khoản đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận phát sinh sau thời điểm mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Đối với cổ tức nhận bằng cổ phiếu, Công ty chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm và không ghi nhận giá trị.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. 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.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư 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).

2.4. Đầu tư 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).

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu phản ánh quyền đòi tiền hoặc lợi ích kinh tế của Công ty từ các đối tượng phát sinh từ các giao dịch đã thực hiện. Khoản phải thu được xác định theo giá trị gốc, theo dõi chi tiết theo đối tượng và kỳ hạn. Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu được trình bày theo giá trị gốc sau khi trừ đi dự phòng phải thu khó đòi (nếu có) đã trích lập.

Các khoản phải thu được phân loại thành ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào bản chất khoản phải thu và thời gian thu hồi dự kiến không quá hoặc trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.

Các khoản phải thu của Công ty bao gồm:

Phải thu của khách hàng là các khoản nợ phát sinh từ doanh thu về bán sản phẩm, hàng hóa, bất động sản đầu tư, tài sản cố định, các khoản đầu tư tài chính, cung cấp dịch vụ và các giao dịch khác với khách hàng, trong đó quyền thu tiền chỉ phụ thuộc vào yếu tố thời gian.

Phải thu khác bao gồm các khoản phải thu phát sinh ngoài hoạt động bán hàng, cung cấp dịch vụ và quan hệ nội bộ, như tài sản thiếu chờ xử lý, Thuế TTĐB của hàng nhập khẩu, khoản cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ, tiền lãi cho vay, các khoản bồi thường, các khoản chi hộ, thu hộ và các khoản phải thu khác theo quy định. Đối với các khoản phải thu khác có giá trị trọng yếu, Công ty thực hiện theo dõi và thuyết minh chi tiết về bản chất giao dịch, giá trị, thời gian phát sinh, thời hạn hoàn trả/thu hồi, tình trạng quá hạn (nếu có) và các điều khoản liên quan theo quy định hiện hành.

Dự phòng phải thu khó đòi: Công ty đánh giá khả năng thu hồi các khoản phải thu dựa trên các bằng chứng khách quan như: tình trạng nợ quá hạn, năng lực tài chính của khách nợ và các dấu hiệu suy giảm khả năng thanh toán khác. Dự phòng được trích lập đối với các khoản nợ quá hạn hoặc nợ chưa đến hạn nhưng có bằng chứng cho thấy có thể không thu hồi được một phần hoặc toàn bộ giá trị. Mức trích lập được xác định căn cứ vào thời gian quá hạn hoặc mức tổn thất không thu hồi được ước tính đối với từng khoản phải thu theo quy định hiện hành. Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Việc hoàn nhập được thực hiện khi số dự phòng cần lập thấp hơn số dư dự phòng hiện có trên sổ kế toán.

4. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm các tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường, bao gồm: hàng mua đang đi đường, nguyên liệu, vật liệu, công cụ, dụng cụ, sản phẩm dở dang, sản phẩm, hàng hóa và hàng gửi đi bán.

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến, các khoản thuế không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp khác để đưa hàng tồn kho đến địa điểm và trạng thái hiện tại, sau khi trừ các khoản giảm giá và chiết khấu. Tại ngày kết thúc năm tài chính, hàng tồn kho được trình bày theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Nguyên liệu, vật liệu được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp phát sinh để đưa vật tư về đến kho. Trường hợp nguyên liệu, vật liệu được mua bằng ngoại tệ, giá gốc được xác định theo quy định về chênh lệch tỷ giá hối đoái hiện hành. Đối với nguyên liệu, vật liệu tự chế biến hoặc thuê ngoài gia công, giá gốc bao gồm chi phí thực tế phát sinh liên quan đến quá trình chế biến hoặc gia công. Các nguyên liệu, vật liệu không thuộc quyền sở hữu của Công ty (như vật tư nhận giữ hộ, nhận gia công) không được ghi nhận là hàng tồn kho mà được theo dõi ngoài bảng và thuyết minh trên Báo cáo tài chính.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên, theo đó các nghiệp vụ nhập, xuất và tồn kho được phản ánh thường xuyên, liên tục trên sổ kế toán.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang

5.1. Nguyên tắc kế toán tài sản cố định (TSCĐ) hữu hình

TSCĐ hữu hình là những tài sản có hình thái vật chất do Công ty nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành, bao gồm: chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai, nguyên giá được xác định một cách đáng tin cậy, có thời gian sử dụng trên 1 năm và có đủ tiêu chuẩn giá trị theo quy định hiện hành.

TSCĐ 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 TSCĐ 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 TSCĐ 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 TSCĐ 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.

Tùy thuộc vào nguồn hình thành, nguyên giá TSCĐ hữu hình được xác định như sau:

Nguyên giá TSCĐ hữu hình mua sắm bao gồm giá mua sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá, các khoản thuế phát sinh khi mua TSCĐ không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để nó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp như chi phí chuẩn bị mặt bằng, chi phí vận chuyển, bốc xếp, lắp đặt, chạy thử và các chi phí liên quan khác. Đối với tài sản là bất động sản, giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được xác định và ghi nhận riêng biệt theo quy định của pháp luật.

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.

Nguyên giá TSCĐ hữu hình tự xây dựng hoặc tự sản xuất bao gồm giá trị quyết toán công trình hoặc giá thành thực tế cộng với các chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng; lệ phí trước bạ (nếu có) và chi phí đi vay liên quan trực tiếp được vốn hóa theo quy định hiện hành. Trường hợp tài sản đã đưa vào sử dụng nhưng chưa quyết toán, nguyên giá được ghi nhận theo giá tạm tính và điều chỉnh sau khi quyết toán. Các khoản lãi nội bộ và các chi phí không hợp lý hoặc vượt mức bình thường không được tính vào nguyên giá.

5.2. 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 - 8 năm*
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	*7 - 10 năm*
Thiết bị, dụng cụ quản lý	*3 - 10 năm*

6. Nguyên tắc kế toán chi phí đầu tư xây dựng cơ bản (XDCB) dở dang

Chi phí thực hiện các dự án đầu tư XDCB (bao gồm mua sắm TSCĐ). Các hoạt động đầu tư XDCB thực hiện theo phương thức giao thầu. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu làm tăng năng lực hoặc kéo dài thời gian sử dụng của TSCĐ được ghi tăng nguyên giá tài sản.

Chỉ các chi phí liên quan trực tiếp và cần thiết cho hoạt động đầu tư XDCB, phát sinh trong quá trình xây dựng tài sản dở dang không bị gián đoạn bất thường, mới được vốn hóa vào giá trị TSCĐ. Chi phí đi vay được vốn hóa khi đáp ứng điều kiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16. Trong giai đoạn đầu tư xây dựng, chênh lệch tỷ giá hối đoái không được vốn hóa.

Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng chưa được quyết toán, Công ty ghi nhận TSCĐ theo giá tạm tính và trích khấu hao, sau đó điều chỉnh theo giá quyết toán được phê duyệt. Trường hợp dự án bị hủy bỏ hoặc phát sinh tổn thất, doanh nghiệp thực hiện thanh lý, thu hồi chi phí; phần chênh lệch được ghi nhận vào chi phí khác hoặc xác định trách nhiệm bồi thường để thu hồi.

7. 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.

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:

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

8. 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 chờ phân bổ 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 chí 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.

9. Nguyên tắc kế toán ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các giao dịch hoặc sự kiện đã xảy ra và việc thanh toán nghĩa vụ này dự kiến làm giảm nguồn lực kinh tế của Công ty. Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi nghĩa vụ có khả năng phát sinh và giá trị có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản nợ phải trả được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn còn lại của nghĩa vụ thanh toán theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

Các khoản nợ phải trả phải được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp, được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải trả người bán phản ánh nghĩa vụ thanh toán của Công ty đối với người bán hàng hóa, dịch vụ và các đối tượng liên quan theo hợp đồng. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, bao gồm cả các khoản ứng trước cho người bán. Các khoản chiết khấu và giảm giá (nếu có) được hạch toán riêng theo quy định.
Các khoản phải trả khác phản ánh các khoản phải trả, phải nộp không mang tính thương mại thông thường và không phát sinh trực tiếp từ hoạt động mua bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm: các khoản phải nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; tài sản thừa chờ xử lý; các khoản nhận ký quỹ, ký cược; doanh thu chờ phân bổ; các khoản thu hộ; các khoản nhận vốn góp hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC); tài sản nhận tài trợ, biếu tặng có điều kiện và các khoản phải trả, phải nộp khác theo quy định. Các khoản chênh lệch giá phát sinh trong giao dịch bán và thuê lại tài sản là thuê tài chính hoặc thuê hoạt động. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và nội dung phải trả. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và nội dung phải trả.

10. Phúc lợi người lao động

Phúc lợi người lao động là các khoản tiền lương, tiền công, tiền thưởng, các khoản bảo hiểm bắt buộc và các khoản phúc lợi khác mà Công ty có nghĩa vụ chi trả cho người lao động theo quy định của pháp luật, hợp đồng lao động, thỏa ước lao động tập thể hoặc quy chế của Công ty để đổi lấy dịch vụ mà người lao động đã cung cấp. Các khoản phúc lợi người lao động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi người lao động đã cung cấp dịch vụ làm phát sinh nghĩa vụ hiện tại của Công ty. Các khoản chưa thanh toán tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận là khoản phải trả người lao động hoặc các khoản phải trả, phải nộp liên quan theo quy định.

Tiền lương, tiền công và các khoản có tính chất tiền lương phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ trên cơ sở thời gian làm việc hoặc khối lượng công việc hoàn thành theo hợp đồng lao động và các quy định có liên quan của Công ty.

Các khoản bảo hiểm bắt buộc, bao gồm bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và các khoản phải nộp khác theo quy định của pháp luật, được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo quy định của pháp luật và được ghi nhận là khoản phải trả cho đến khi thanh toán cho cơ quan có thẩm quyền.

Các khoản khấu trừ vào tiền lương của người lao động theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận được ghi nhận là khoản phải trả hoặc phải nộp đối với các bên có liên quan cho đến khi được thanh toán.

Các khoản tiền thưởng và các khoản phúc lợi khác (nếu có) được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra, có khả năng làm phát sinh dòng tiền chi ra và giá trị của nghĩa vụ được xác định một cách đáng tin cậy.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản chi phí thực tế đã phát sinh hoặc chắc chắn sẽ phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh trong kỳ nhưng đến thời điểm lập báo cáo tài chính chưa có đủ chứng từ, chưa thanh toán hoặc chưa đến hạn thanh toán, được ghi nhận trên cơ sở phù hợp giữa doanh thu và chi phí, bảo đảm chi phí được ghi nhận đúng kỳ kế toán phát sinh. Việc trích trước chi phí phải có căn cứ hợp lý, đáng tin cậy và được tính toán phù hợp với chi phí thực tế dự kiến phát sinh.

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ mà Công ty đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua 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...

12. 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.

13. Nguyên tắc kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN)

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính 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.

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.

14. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay và nợ thuê tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay ngắn hạn, vay dài hạn, vay ngân hàng, vay từ các bên liên quan, trái phiếu thông thường, trái phiếu phát hành riêng lẻ, trái phiếu có tài sản bảo đảm, nợ thuê tài chính và các khoản vay khác phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty. Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị thực tế các khoản tiền đã nhận và các khoản còn phải thanh toán không bao gồm chi phí đi vay, đồng thời được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay, kỳ hạn vay và đồng tiền vay.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời hạn thanh toán còn lại trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán được phân loại là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản có thời hạn thanh toán còn lại từ 12 tháng trở xuống hoặc Công ty không có quyền vô điều kiện để hoãn việc thanh toán trong ít nhất 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán được phân loại là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

Đối với các khoản nợ thuê tài chính, giá trị nợ phải trả được ghi nhận theo giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tùy theo giá trị nào thấp hơn.

15. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty như chi phí thu xếp khoản vay, phí bảo lãnh, phí cam kết tín dụng, chi phí phát hành trái phiếu và chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các khoản vay bằng ngoại tệ. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ khi phát sinh, trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đáp ứng điều kiện vốn hóa thì được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay được vốn hóa khi công ty đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau: Các chi phí cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đã phát sinh; Chi phí đi vay phát sinh; và Các hoạt động cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đang được tiến hành. Việc vốn hóa chi phí đi vay được tạm ngừng trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn không cần thiết. Chi phí đi vay tiếp tục được vốn hóa khi các hoạt động này được tiếp tục triển khai. Việc vốn hóa chi phí đi vay chấm dứt khi về cơ bản các hoạt động cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Không vốn hóa chi phí vay để đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết.

16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp và không ghi nhận theo số vốn cam kết góp, số phải thu của các chủ sở hữu.

Vốn đầu tư của chủ sở hữu bao gồm vốn góp ban đầu và vốn góp bổ sung của các chủ sở hữu; các khoản bổ sung từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu; cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi (quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu); các khoản viện trợ không hoàn lại và các khoản khác được cơ quan có thẩm quyền cho phép ghi tăng vốn chủ sở hữu theo quy định hiện hành.

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.

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và được sử dụng cho mục đích đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty theo quy định hiện hành hoặc quyết định của chủ sở hữu.Việc trích lập và sử dụng quỹ đầu tư phát triển được thực hiện theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện trên cơ sở lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty sau khi xem xét tình hình tài chính, dòng tiền và các hạn chế theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Trường hợp Công ty lập Báo cáo tài chính hợp nhất, việc phân phối lợi nhuận được căn cứ trên lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể phân phối cho chủ sở hữu sau khi xem xét tình hình tài chính, khả năng thanh toán và nhu cầu vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và các đơn vị thành viên, đồng thời không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thấp hơn giữa Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ khi đồng thời thỏa mãn 4 (bốn) điều kiện sau:
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 thời điểm báo cáo;
4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để 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.

Ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản khi đối với doanh thu về việc cho thuê lại đất và hạ tầng tại Khu công nghiệp Khai Quang, 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 khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (đầu tư mua bán chứng khoán, thanh lý các khoản vốn góp liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái; Lãi chuyển nhượng vốn)...

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

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.

18. Nguyên tắc kế toán 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.

19. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: các khoản chi phí và khoản lỗ phát sinh từ hoạt động tài chính, bao gồm: chi phí đi vay không được vốn hóa theo quy định; lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ; lỗ chênh lệch 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.

20. Nguyên tắc kế toán chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp: Phản ánh các chi phí quản lý chung của toàn bộ doanh nghiệp. Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm chi phí nhân viên quản lý (lương, các khoản trích theo lương, bảo hiểm); chi phí vật liệu văn phòng; chi phí công cụ dụng cụ; chi phí khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý; các khoản thuế, phí và lệ phí (thuế môn bài, tiền thuê đất không đủ điều kiện vốn hóa); chi phí dự phòng phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và các chi phí bằng tiền khác thuộc bộ phận văn phòng.

Nguyên tắc ghi nhận: Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo nguyên tắc phù hợp và nguyên tắc dồn tích tại thời điểm phát sinh, không phụ thuộc vào thời điểm thực tế chi trả tiền. Các khoản chi phí không được coi là chi phí hợp lý, hợp lệ theo Luật thuế TNDN nhưng có đầy đủ hóa đơn, chứng từ kế toán vẫn được ghi nhận đầy đủ vào chi phí kế toán trong kỳ và được điều chỉnh loại trừ khi tính thuế TNDN.

21. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Thuế thu nhập hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (hoặc được hoàn) được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng trong năm. Thu nhập chịu thuế được xác định trên cơ sở lợi nhuận kế toán sau khi điều chỉnh các khoản chênh lệch theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, bao gồm các khoản chi phí không được trừ, thu nhập được miễn thuế hoặc không chịu thuế, các khoản lỗ được chuyển theo quy định và các khoản điều chỉnh khác.

Các nghĩa vụ thuế của Công ty được kê khai và xác định trên cơ sở các quy định của pháp luật thuế hiện hành. Do việc áp dụng và diễn giải các quy định của pháp luật thuế có thể khác nhau, các báo cáo thuế của Công ty có thể được cơ quan thuế kiểm tra và xác định lại theo quy định. Chênh lệch (nếu có) giữa số thuế đã ghi nhận và số thuế theo kết luận của cơ quan thuế sẽ được ghi nhận vào Báo cáo tài chính trong kỳ khi có quyết định hoặc kết luận chính thức của cơ quan thuế.

22. Bên liên quan

Theo chuẩn mực kế toán số 26 - Thông tin về các bên liên quan tại công ty như sau:

(i) Những doanh nghiệp kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với doanh nghiệp báo cáo (bao gồm công ty mẹ, công ty con, các công ty con cùng tập đoàn);

(ii) Các công ty liên kết (quy định tại Chuẩn mực kế toán số 07 "Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết");

(iii) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với doanh nghiệp như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;

(iv) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

(v) Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp. Trường hợp này bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của doanh nghiệp báo cáo và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với doanh nghiệp báo cáo.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

23. 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.

Địa bàn hoạt động của Công ty chủ yếu thực hiện trên khu vực tỉnh Vĩnh Phúc (nay là tỉnh Phú Thọ). Nhằm phục vụ công tác quản lý, Công ty trình bày báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh, không lập báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý.

24. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Thuế giá trị gia tăng: Công ty đăng ký nộp thuế theo phương pháp khấu trừ.

Các loại thuế, phí khác được 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 RIÊNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/9/2026	01/10/2025
Tiền mặt	41.312.409	95.713.236
Tiền gửi không kỳ hạn	3.821.614.079	1.569.850.557
+ Công ty Cổ phần chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	*2.582.075.624*	*837.229.293*
+ Các ngân hàng khác	*1.239.538.455*	*732.621.264*
Tiền đang chuyển	2.472.106.793	-
+ Công ty Cổ phần chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	*1.000.000.000*	-
+ Các ngân hàng khác	*1.472.106.793*	-
Các khoản tương đương tiền	74.000.000.000	12.072.750.963
Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống	74.000.000.000	12.072.750.963
+ Chứng chỉ tiền gửi Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (*)	*74.000.000.000*	-
+ Chứng chỉ tiền gửi Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Phúc	-	*12.072.750.963*
Cộng	**80.335.033.281**	**13.738.314.756**

(*) Các 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, 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
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 chứng khoán Vietcap	VCI	19.350	5.000	96.750.000	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

	30/09/2026		01/10/2025	
	Giá gốc	**Giá trị ghi sổ**	**Giá gốc**	**Giá trị ghi sổ**
Ngắn hạn	**208.717.539**	**208.717.539**	**24.900.000.000**	**24.900.000.000**
Tiền gửi có kỳ hạn	208.717.539	208.717.539	24.900.000.000	24.900.000.000
- Chứng chỉ tiền gửi Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Vĩnh Phúc	-	-	*20.000.000.000*	*20.000.000.000*
- Các chứng chỉ tiền gửi ngân hàng khác	*208.717.539*	*208.717.539*	*4.900.000.000*	*4.900.000.000*
Cộng	**208.717.539**	**208.717.539**	**24.900.000.000**	**24.900.000.000**

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2026			01/10/2025		
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá trị hợp lý**	**Giá gốc**	**Dự phòng**	**Giá trị hợp lý**
Đầu tư vào công ty con	**50.126.000.000**	-		**67.326.000.000**	-	
Công ty TNHH MTV VPID Hà Nam	45.000.000.000	-	(**)	45.000.000.000	-	(**)
Công ty Cổ phần VPID Vĩnh Phúc	4.326.000.000	-	(**)	4.326.000.000	-	(**)
Công ty TNHH MTV Xây dựng Sông Lô (***)	800.000.000	-	(**)	18.000.000.000	-	(**)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	-	-		**2.000.000.000**	**(6.773.544)**	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VL (****)	-	-	(**)	2.000.000.000	(6.773.544)	(**)
Đầu tư vào đơn vị khác	**245.168.626.746**	**(3.951.506.451)**		**245.168.626.746**	**(2.825.213.073)**	
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	92.039.805.486	-	(**)	92.039.805.486	-	-
Công ty Cổ phần Thủy điện Trung Thu	38.128.350.000	-	(**)	38.128.350.000	-	(**)
Công ty Cổ phần Trung Anh	48.000.000.000	(3.951.506.451)	(**)	48.000.000.000	(2.825.213.073)	(**)
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 KCN Hoàng Thành Du Long	36.700.000.000	-	(**)	36.700.000.000	-	(**)
Cộng	**295.294.626.746**	**(3.951.506.451)**		**314.494.626.746**	**(2.831.986.617)**	

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.

(***) Theo Nghị quyết HĐQT số 1507.2/2024/NQ-HĐQT/IDV ngày 15/7/2024, Công ty CP Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc sẽ thực hiện chủ trương giải thể Công ty TNHH MTV Xây dựng Sông Lô. Đến ngày 30/9/2026, Công ty CP Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc đã thu hồi một phần vốn góp; dự kiến thu hồi toàn bộ phần vốn góp còn lại trong quý IV/2026

(****) Theo Nghị quyết HĐQT số 1507.7/2024/NQ-HĐQT/IDV ngày 15/7/2024, Công ty CP 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 CP Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc đã thu hồi toàn bộ phần vốn góp.

(*****) 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 con, công ty liên kết và các đơn vị khác

Tên Công ty	30/09/2026			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 con						
Công ty TNHH MTV VPID Hà Nam	45.000.000.000	100,00%	100,00%	45.000.000.000	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Xây dựng Sông Lô	800.000.000	100,00%	100,00%	18.000.000.000	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần VPID Vĩnh Phúc	4.326.000.000	51,22%	51,22%	4.326.000.000	51,22%	51,22%
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	92.039.805.486	19,85%	19,85%	92.039.805.486	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 KCN Hoàng Thành Du Long	36.700.000.000	9,50%	9,50%	36.700.000.000	9,50%	9,50%
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%

3. Phải thu của khách hàng

	30/9/2026		01/10/2025	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**4.362.553.461**	**(19.250.000)**	**4.884.753.707**	**(19.250.000)**
Công ty TNHH BHFlex Vina	2.479.277.014		2.861.647.639	
Công ty TNHH MTV Thiện Mỹ Vĩnh Phúc	100.526.832		107.321.760	
Công ty TNHH Công nghiệp Chính xác Việt Nam 1	151.297.600	-	146.002.863	-
Công ty TNHH Haesung Vina	112.868.800	-	69.273.600	-
Các đối tượng khác	1.518.583.215	(19.250.000)	1.700.507.845	(19.250.000)
Cộng	**4.362.553.461**	**(19.250.000)**	**4.884.753.707**	**(19.250.000)**

4. Trả trước cho người bán

	30/9/2026		01/10/2025	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn	**22.605.038.178**	**-**	**168.914.321.084**	**-**
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	-	12.781.337.000	-
Cộng	**22.605.038.178**	**-**	**168.914.321.084**	**-**
b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan	**3.951.809.000**	**-**	**133.291.567.399**	**-**
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 ghi sổ	**Giá trị dự phòng**	**Giá trị ghi sổ**	**Giá trị dự phòng**
a. Phải thu khác ngắn hạn	**1.779.988.253**	-	**743.491.444**	-
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	400.837.729	-	370.479.444	-
Ký quỹ, ký cược	1.094.308.776	-	-	-
Quỹ Bảo vệ môi trường tỉnh Phú Thọ	*1.094.308.776*	-	-	-
Tạm ứng nhân viên	267.841.748	-	356.012.000	-
Các đối tượng khác	17.000.000	-	17.000.000	-
b. Phải thu khác dài hạn	**521.763.187.220**	-	**519.463.109.119**	-
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 công trình được hoàn trả (***)	*4.248.979.000*	-	*4.870.427.546*	-
Các đối tượng khác (****)	*22.410.129.512*	-	*31.369.055.594*	-
Cộng	**523.543.175.473**	-	**520.206.600.563**	-

(*) 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.

(****) 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 Khu công nghiệp Khai Quang, phường Vĩnh Phúc, 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.

6. Hàng tồn kho

	30/9/2026		01/10/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	90.923.595	-	46.756.066	-
Cộng	**90.923.595**	**-**	**46.756.066**	**-**

7. Chi phí trả trước

	30/9/2026	01/10/2025
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	**143.071.438**	**217.517.618**
Phí bảo hiểm chờ phân bổ	51.865.535	51.368.016
Phí bảo lãnh vay vốn	71.886.340	134.788.185
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	19.319.563	31.361.417
b. Chi phí trả trước dài hạn	**46.919.834.323**	**32.807.111.972**
Công cụ dụng cụ xuất dùng	490.217.263	351.658.113
Chi phí thu hút đầu tư khu công nghiệp	7.800.827.581	8.242.766.382
Chi phí san nền, GPMB chờ phân bổ	19.598.173.094	4.244.679.873
Chi phí đầu tư hạ tầng chờ phân bổ	18.535.539.734	19.248.472.058
Chi phí trả trước dài hạn khác	495.076.651	719.535.546
Cộng	**47.062.905.761**	**33.024.629.590**

8. Tài sản dở dang dài hạn

	30/9/2026		01/10/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	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				
Xây dựng cơ bản	**375.221.947.190**	-	**170.424.686.538**	-
Dự án ĐTXD và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật KCN Sông Lô II (**)	*373.969.598.672*	-	*167.937.652.246*	-
Các dự án 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	**534.271.588.821**	-	**172.714.905.565**	-

(*) 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 152,76ha (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	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	122.109.512.038	53.055.892.628	15.496.486.876	629.955.256	**191.291.846.798**
Đầu tư Xây dựng cơ bản hoàn thành (*)	-	1.193.264.308	-	-	***1.193.264.308***
Mua trong năm (**)	-	*231.080.080*	*1.425.925.926*	*77.862.037*	***1.734.868.043***
Số dư cuối năm	122.109.512.038	54.480.237.016	16.922.412.802	707.817.293	**194.219.979.149**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	43.894.160.766	10.312.694.449	10.076.035.919	419.508.094	**64.702.399.228**
Khấu hao trong năm	*8.371.311.444*	*5.454.564.277*	*1.259.186.351*	*96.146.499*	**15.181.208.571**
Số dư cuối năm	52.265.472.210	15.767.258.726	11.335.222.270	515.654.593	**79.883.607.799**
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	78.215.351.272	42.743.198.179	5.420.450.957	210.447.162	**126.589.447.570**
Số dư cuối năm	69.844.039.828	38.712.978.290	5.587.190.532	192.162.700	**114.336.371.350**

- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 4.980.622.635 đồng.

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 19.503.288.057 đồng.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý: 0 đồng.

(*) Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành về lắp đặt hệ thống pin lưu trữ 125kW/261kWh tại Nhà máy xử lý nước thải với số tiền kết chuyển là 1.193.264.308 đồng

(**) Mua tài sản tăng trong năm gồm:

- Mua sắm lắp đặt máy bơm số 6 tại trạm bơm trung chuyển – KCN Khai Quang số tiền 231.080.080 đồng;
- Mua sắm xe chữa cháy nhãn hiệu JAC BKS 88A-114.54 số tiền 1.425.925.926 đồng và các thiết bị dụng cụ quản lý khác với số tiền 77.862.037 đồng

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

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**
Giá trị hao mòn lũy kế		
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 kỳ 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 gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
a. Phải trả người bán ngắn hạn	**25.915.389.338**	**25.915.389.338**	**5.830.514.325**	**5.830.514.325**
Công ty Cổ phần VPID Vĩnh Phúc	3.717.386.257	3.717.386.257	4.217.386.257	4.217.386.257
Công ty TNHH MTV Xây dựng Sông Lô	971.815.692	971.815.692	971.815.692	971.815.692
Công ty Xây dựng Yên Lạc	2.845.533.880	2.845.533.880	-	-
Công ty TNHH Koastal Eco Industries	3.739.475.646	3.739.475.646	-	-
Công ty Điện lực Phú Thọ - Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực miền Bắc	-	-	167.937.043	167.937.043
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18	7.952.482.085	7.952.482.085	-	-
Các đối tượng khác	6.688.695.778	6.688.695.778	473.375.333	473.375.333
Cộng	**25.915.389.338**	**25.915.389.338**	**5.830.514.325**	**5.830.514.325**

11. Phải trả người bán (Tiếp theo)

b. Bên liên quan

Công ty Cổ phần VPID Vĩnh Phúc	3.717.386.257	3.717.386.257	4.217.386.257	4.217.386.257
Công ty TNHH MTV Xây dựng Sông Lô	971.815.692	971.815.692	971.815.692	971.815.692
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18	7.952.482.085	7.952.482.085	-	-
Cộng	**12.641.684.034**	**12.641.684.034**	**5.189.201.949**	**5.189.201.949**

12. Thuế và các khoản phải thu và phải nộp Nhà nước

Thuế và các khoản phải nộp

Chỉ tiêu	01/10/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	30/9/2026
Ngắn hạn	**1.977.398.372**	**25.959.363.835**	**13.079.807.720**	**14.856.954.487**
Thuế giá trị gia tăng	-	1.280.254.154	-	1.280.254.154
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.308.092.569	17.947.961.788	6.034.920.233	13.221.134.124
Thuế thu nhập cá nhân	247.570.591	4.225.261.572	4.117.265.954	355.566.209
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	**1.977.398.372**	**25.959.363.835**	**13.079.807.720**	**14.856.954.487**

13. Chi phí phải trả

	30/9/2026	01/10/2025
a. Ngắn hạn	**4.360.816.499**	**2.989.673.268**
Chi phí lãi vay phải trả	3.631.466.678	2.836.268.468
Chi phí phải trả khác	729.349.821	153.404.800
Cộng	**4.360.816.499**	**2.989.673.268**
b. Chi phí phải trả theo các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Trung Anh	16.236.394	38.827.923
Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Sông Lô	500.291.101	-
Công ty TNHH Một thành viên VPID Hà Nam	2.865.771.920	2.765.602.740
Cộng	**3.382.299.415**	**2.804.430.663**

14. Doanh thu chưa thực hiện	**30/9/2026**	**01/10/2025**
a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	**20.820.888.641**	**14.007.823.137**
Tiền thu trước cho nhiều năm từ cho thuê hạ tầng	20.820.888.641	14.007.823.137
b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	**396.026.023.085**	**285.269.800.581**
Tiền thu trước cho nhiều năm từ cho thuê hạ tầng	396.026.023.085	285.269.800.581
Cộng	**416.846.911.726**	**299.277.623.718**

15. Phải trả khác	**30/9/2026**	**01/10/2025**
Phải trả khác ngắn hạn	**6.003.547.360**	**11.958.076.352**
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	48.565.350	43.273.850
Kinh phí và đoàn phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	39.381.040	52.246.474
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 Trách nhiệm hữu hạn Hanstech Việt Nam	*10.000.000*	-
Công ty Trách nhiệm hữu hạn Vtech Vina	*5.000.000*	-
Công ty Cổ phần nhựa và bao bì TAG	*4.323.168.000*	-
Phải trả phải nộp khác	1.577.432.970	2.365.223.833
Công ty Xây dựng Yên Lạc	-	*1.000.000.000*
Cao Đình Thi	*104.090.909*	*104.090.909*
UBND tỉnh Phú Thọ	-	*414.640.008*
Các đối tượng khác	*1.473.342.061*	*846.492.916*
Cộng	**6.003.547.360**	**11.958.076.352**

16. Vay và nợ thuê tài chính

	01/10/2025		Trong kỳ		30/9/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	**157.015.391.000**	**157.015.391.000**	**31.771.351.176**	**176.270.742.176**	**12.516.000.000**	**12.516.000.000**
a.1 Vay ngắn hạn	**145.046.000.000**	**145.046.000.000**	**21.351.351.176**	**161.801.351.176**	**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
Công ty TNHH Một thành viên VPID Hà Nam (**)	126.200.000.000	126.200.000.000	-	126.200.000.000	-	-
Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Sông Lô	-	-	17.200.000.000	17.200.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (****)	-	-	4.151.351.176	4.151.351.176	-	-
a.2 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 - Chi nhánh Thanh Xuân (****)	-	-	400.000.000	-	400.000.000	400.000.000
Quỹ Bảo vệ Môi trường tỉnh Phú Thọ (*****)	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	**161.862.234.139**	**161.862.234.139**	**169.200.000.000**	**64.468.234.139**	**266.594.000.000**	**266.594.000.000**
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 - Chi nhánh 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 (*****)	14.500.000.000	14.500.000.000	21.300.000.000	19.800.000.000	16.000.000.000	16.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên VPID Hà Nam (**)	128.300.000.000	128.300.000.000	147.900.000.000	39.170.000.000	237.030.000.000	237.030.000.000
Cộng	**318.877.625.139**	**318.877.625.139**	**200.971.351.176**	**240.738.976.315**	**279.110.000.000**	**279.110.000.000**

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

(*) 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.

(**) Khoản vay theo hợp đồng 0111/2022/HĐCV ngày 01/11/2022 và các phụ lục hợp đồng đính kèm với Công ty TNHH VPID Hà Nam, mục đích vay phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, lãi suất quy định:

- Các khoản vay đến hạn chưa thanh toán từ ngày 01/4/2025:
  +Đối với khoản vay có thời hạn dưới 12 tháng áp dụng mức lãi suất 3,75%/năm,
  +Đối với các khoản vay có thời hạn trên 12 tháng áp dụng lãi suất 5%/năm.
- Các khoản vay phát sinh sau 01/4/2025 sẽ theo từng giấy nhận nợ;
- Khoản vay không có Tài sản đảm bảo.

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

- 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.

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

(****) Các khoản vay với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN 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, LK2-43, LK2-45, LK2-46, LK 2-47, LK2-48, LK2-49, LK2-50) tại Khu đô thị mới Bắc Cầu Hàn, xã Thái Tân, thành phố Hải Phòng (trước đây thuộc huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương)

(*****) Các khoản vay với Quỹ Bảo vệ Môi trường tỉnh Phú Thọ (trước đây là Qũy 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 Khu công nghiệp 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
Công ty TNHH Một thành viên VPID Hà Nam	237.030.000.000	254.500.000.000
	241.626.000.000	**273.346.000.000**

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	Quỹ Đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Giai đoạn từ 01/10/2024 đến 30/9/2025					
Tại 01/10/2024	**358.583.850.000**	**(11.000.000)**	**78.267.784.524**	**332.376.099.729**	**769.216.734.253**
Lãi trong năm	-	-	-	91.914.614.122	91.914.614.122
Tăng vốn trong năm	53.783.920.000	-	-	-	53.783.920.000
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	-	-	-	(107.571.497.500)	(107.571.497.500)
- Tiền mặt	-	-	-	*(53.787.577.500)*	(53.787.577.500)
- Cổ phiếu thường	-	-	-	*(53.783.920.000)*	(53.783.920.000)
Giảm khác	-	-	-	(119.331.098)	(119.331.098)
Tại 30/9/2025	**412.367.770.000**	**(11.000.000)**	**88.678.274.479**	**297.150.820.601**	**798.185.865.080**
Giai đoạn từ 01/10/2025 đến 30/9/2026					
Tại 01/10/2025	**412.367.770.000**	**(11.000.000)**	**88.678.274.479**	**297.150.820.601**	**798.185.865.080**
Lãi trong năm	-	-	-	182.666.176.717	182.666.176.717
Phân phối lợi nhuận (**)	-	-	11.391.402.032	(21.358.878.810)	(9.967.476.778)
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)*	-
Tại 30/9/2026	**474.218.810.000**	**(11.000.000)**	**100.069.676.511**	**355.370.301.508**	**929.647.788.019**

17. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

a. Bảng đối chiếu biến động của 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 là 412 cổ phiếu.

(**) 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%
	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	**Từ ngày 01/10/2025 đến ngày 30/9/2026**	**Từ ngày 01/10/2024 đến ngày 30/9/2025**
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	**30/09/2026 Cổ phiếu**	**01/10/2025 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	**30/09/2026**	**01/10/2025**
Quỹ đầu tư phát triển	100.069.676.511	88.678.274.479
Cộng	**100.069.676.511**	**88.678.274.479**

* 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.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu sử dụng, quản lý hạ tầng và cho thuê đất thô	93.970.217.354	24.268.758.443
Doanh thu phí xử lý nước thải	47.170.784.852	43.625.244.795
Cộng	**141.141.002.206**	**67.894.003.238**

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

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu sử dụng, quản lý hạ tầng và cho thuê đất thô	93.970.217.354	24.268.758.443
Doanh thu phí xử lý nước thải	47.170.784.852	43.625.244.795
Cộng	**141.141.002.206**	**67.894.003.238**

3. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn sử dụng, quản lý hạ tầng, cho thuê đất thô	11.306.682.345	6.466.369.500
Giá vốn xử lý nước thải	20.915.446.211	19.291.322.369
Cộng	**32.222.128.556**	**25.757.691.869**

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.065.078.755	4.112.811.693
Cổ tức và lợi nhuận được chia	120.702.641.022	63.932.759.740
Lãi bán cổ phiếu	2.402.637.540	12.607.375.646
Cộng	**126.170.357.317**	**80.652.947.079**

5. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	5.824.660.729	5.832.281.832
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	1.119.519.834	417.074.798
Các khoản chi phí tài chính khác	38.161.344	20.000.000
Cộng	**10.892.601.907**	**5.858.547.675**

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

a. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	177.273.636	177.273.636
Cộng	**177.273.636**	**177.273.636**

b. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	13.793.214.055	12.361.940.629
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	681.772.317	825.031.898
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.138.369.534	1.239.169.503
Thuế, phí và lệ phí	75.771.912	18.753.804
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.904.989.243	2.659.084.784
Chi phí bằng tiền khác	1.212.402.552	1.186.222.593
Cộng	**19.806.519.613**	**18.290.203.211**

7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ cho thuê văn phòng, kho bãi, trạm phát sóng, xe ô tô	1.257.664.556	1.587.740.318
Phí chuyển nhượng các lô đất trong khu công nghiệp	527.460.000	100.000.000
Các khoản thu nhập khác	415.341.146	2
Cộng	**2.200.465.702**	**1.687.740.320**

8. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Các khoản phạt vi phạm hành chính, chậm nộp thuế	15.656.163	337.394.539
Các khoản chi phí khác	5.783.506.845	20.269.002
Cộng	**5.799.163.008**	**357.663.541**

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

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.054.486.324	2.296.609.494
Chi phí nhân công	19.976.000.706	18.477.097.793
Chi phí khấu hao tài sản cố định	15.170.699.098	12.648.838.798
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.716.561.213	9.382.359.038
Chi phí khác bằng tiền	1.288.174.464	1.420.263.593
Cộng	**52.205.921.805**	**44.225.168.716**

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**Năm nay**	**Năm trước**
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	**200.614.138.505**	**99.793.310.705**
2. Điều chỉnh tăng/(giảm) tổng lợi nhuận trước thuế TNDN (2.1+2.2)	**(110.874.329.555)**	**(60.399.827.800)**
2.1. Điều chỉnh tăng tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	9.828.311.467	3.532.931.940
Chi phí không được trừ	9.828.311.467	3.532.931.940
Chi phí không được trừ của tài sản không phục vụ sản xuất kinh doanh	*119.222.604*	*119.222.604*
Các khoản chi phí (phạt)	*15.656.163*	*357.663.541*
Khấu hao TSCĐ tương ứng nguyên giá vượt trên 1,6 tỷ đồng	*251.750.828*	*251.645.448*
Chi phí không được trừ khác	*9.441.681.872*	*2.804.400.347*
2.2. Điều chỉnh giảm tổng lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp	(120.702.641.022)	(63.932.759.740)
Cổ tức, lợi nhuận được chia	*(120.702.641.022)*	*(63.932.759.740)*
3. Thu nhập chịu thuế theo Luật thuế TNDN (3=1+2)	**89.739.808.950**	**39.393.482.905**
3.1. Thu nhập chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh	89.739.808.950	39.393.482.905
4. Thuế TNDN từ hoạt động SXKD theo thuế suất phổ thông 20% (3*20%)	**17.947.961.788**	**7.878.696.583**
5. Chi phí thuế TNDN hiện hành	**17.947.961.788**	**7.878.696.583**
6. Tổng chi phí thuế TNDN	**17.947.961.788**	**7.878.696.583**

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 "Lãi trên cổ phiếu", trường hợp doanh nghiệp phải lập cả Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất thì phải trình bày thông tin về lãi trên cổ phiếu trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Do đó, Công ty không trình bày thông tin về lãi trên cổ phiếu trong Báo cáo tài chính này.

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. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 và ngày 30 tháng 9 năm 2026.

1.1. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

1.2. Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ phái 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 kỳ kế toán, 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. Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

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 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 RIÊNG

1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm nay	Năm trước
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường;	68.651.351.176	171.680.701.575

2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm nay	Năm trước
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường;	108.418.976.315	131.996.461.096

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Tại ngày 30/9/2026, Công ty không có khoản nợ tiềm tàng hoặc cam kết tài chính trọng yếu nào cần phải công bố.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán kể từ ngày 30/9/2026 cho đến ngày phê duyệt Bản thuyết minh này yêu cầu phải thực hiện điều chỉnh số liệu hoặc công bố thông tin trên Báo cáo tài chính của Công ty.

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

Chi tiết định nghĩa về các bên liên quan trình bày tại thuyết minh số IV.22

Chi tiết đối tượng và mối quan hệ các bên liên quan chính trình bày như sau:

Danh sách bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV VPID Hà Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần VPID Vĩnh Phúc	Công ty con
Công ty TNHH MTV Xây dựng Sông Lô	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VL	Công ty từng là Công ty liên kết trong năm
Công ty Cổ phần Thủy điện Trung Thu	Thành viên HĐQT là cổ đông lớn của CTCP Thủy điện Trung Thu
Công ty Cổ phần Trung Anh	Cùng thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18	Cùng thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Cùng thành viên HĐQT
Ông Trịnh Việt Dũng	Chủ tịch HĐQT - Bổ nhiệm ngày 12/01/2026
Ông Hoàng Đình Thắng	Phó Chủ tịch HĐQT - Bổ nhiệm ngày 12/01/2026
Ông Nguyễn Mạnh Hà	Phó Chủ tịch HĐQT "Bổ nhiệm ngày 12/01/2026" - Phó tiểu ban XDCB
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên HĐQT
Ông Phùng Văn Quý	Thành viên HĐQT - Miễn nhiệm ngày 11/01/2026
Ông Lê Tùng Sơn	Thành viên HĐQT - Trưởng tiểu ban Xây dựng cơ bản
Bà Nguyễn Ngọc Lan	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc
Ông Phạm Hữu Ánh	Thành viên HĐQT độc lập - Chủ nhiệm Ủy ban Kiểm toán
Bà Nguyễn Thùy Linh	Thành viên HĐQT độc lập - Phó Chủ nhiệm Ủy ban Kiểm toán
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" - Trưởng ban Kiểm toán nội bộ
Ông Nguyễn Anh Đệ	Phó Tổng Giám đốc

3a. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Công ty

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

Bên liên quan	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng quản trị			
Ông Trịnh Việt Dũng	Chủ tịch HĐQT	354.000.000	324.000.000
Ông Hoàng Đình Thắng	Phó Chủ tịch HĐQT	342.000.000	336.000.000
Ông Nguyễn Mạnh Hà	Phó Chủ tịch HĐQT	252.000.000	-
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên HĐQT	276.000.000	276.000.000
Ông Phùng Văn Quý	Thành viên HĐQT - Miễn nhiệm ngày 11/01/2026	69.000.000	276.000.000
Ông Lê Tùng Sơn	Thành viên HĐQT - Trưởng tiểu ban XDCB	300.000.000	300.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Lan	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc	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
Bà Nguyễn Thùy Linh	Thành viên HĐQT độc lập - Phó Chủ nhiệm Ủy ban Kiểm toán	276.000.000	276.000.000
Bà Phùng Thị Lan Phương	Thành viên HĐQT độc lập	207.000.000	-
Ông Tôn Tích Quang Nam	Thành viên HĐQT độc lập " Miễn nhiệm ngày 11/01/2026"	75.000.000	300.000.000
Cộng		**2.727.000.000**	**2.664.000.000**
Lương Tiểu ban XDCB và kiểm toán nội bộ			
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
Cộng		**585.600.000**	**595.600.000**
Lương Ban Tổng Giám đốc			
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	152.501.361
Ông Nguyễn Anh Đệ	Phó Tổng Giám đốc	923.588.552	838.677.192
Cộng		**1.942.529.276**	**1.947.551.998**

3b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

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

Giao dịch phát sinh bên liên quan trên Kết quả kinh doanh	Nội dung	Phát sinh trong năm	
		Năm nay	Năm trước
1. Mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan		**50,785,374,862**	**132,867,929,323**
Công ty TNHH MTV VPID Hà Nam	Thuê xe	180,000,000	180,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18	Mua Bất động sản	49,412,110,554	113,548,455,205
	Giá trị thi công, công trình	-	18,254,629,630
Công ty TNHH MTV Xây dựng Sông Lô		-	884,844,488
Công ty Cổ phần VPID Vĩnh Phúc		1,193,264,308	-
2. Bán hàng hóa, dịch vụ cho các bên liên quan		**18,000,000**	**180,000,000**
Công ty TNHH MTV VPID Hà Nam	Cho thuê xe	-	180,000,000
Công ty Cổ phần VPID Vĩnh Phúc	Cho thuê văn phòng	18,000,000	-
3. Doanh thu hoạt động tài chính		**120,635,141,022**	**63,260,297,850**
Lãi cho vay		**-**	***1,127,525,088***
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18		-	1,127,525,088
Cổ tức, lợi nhuận được chia		***120,635,141,022***	***62,132,772,762***
Công ty TNHH MTV VPID Hà Nam		80,676,277,723	39,303,974,822
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam		33,068,585,608	15,938,520,248
Công ty Cổ phần Thủy điện Trung Thu		6,890,277,691	6,890,277,692
4. Chi phí tài chính (Lãi vay)		**12,787,756,389**	**9,520,952,580**
Công ty TNHH MTV VPID Hà Nam		12,084,978,767	9,370,869,862
Công ty Cổ phần Trung Anh		202,486,521	150,082,718
Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Sông Lô		500,291,101	-

3b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

Giao dịch thu, chi tiền và giao dịch khác với các bên liên quan trong năm	Phát sinh trong năm	
	Năm nay	Năm trước
1. Tiền thu gốc vay	**-**	**87.234.417.550**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18	-	87.234.417.550
2. Tiền chi cho vay	**-**	**62.334.417.550**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18	-	62.334.417.550
3. Tiền chi trả gốc vay	**91.920.000.000**	**78.700.000.000**
Công ty TNHH MTV VPID Hà Nam	60.470.000.000	69.700.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Sông Lô	17.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Trung Anh	14.250.000.000	9.000.000.000
4. Tiền thu đi vay	**60.200.000.000**	**145.046.000.000**
Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Sông Lô	17.200.000.000	-
Công ty TNHH MTV VPID Hà Nam	43.000.000.000	126.200.000.000
Công ty Cổ phần Trung Anh	-	18.846.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay	**-**	**1.823.360.704**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18	-	1.823.360.704
6. Tiền chi trả lãi vay	**12.209.887.637**	**8.638.063.013**
Công ty TNHH MTV VPID Hà Nam	11.984.809.587	8.477.493.149
Công ty Cổ phần Trung Anh	225.078.050	160.569.864
7. Góp vốn, đầu tư	**-**	**9.319.095.700**
Công ty Cổ phần Trung Anh	-	9.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18	-	319.095.700
8. Thu hồi góp vốn	**19.200.000.000**	**-**
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VL	2.000.000.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Sông Lô	17.200.000.000	-
9. Thu hồi công nợ	**6.807.349.000**	**-**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18	6.807.349.000	

4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh tại ngày 01/10/2025 trên Bảng cân đối kế toán riêng và số liệu so sánh năm trước trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng được lấy từ Báo cáo tài chính 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	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phùng Thị Chung Thuỷ	Nguyễn Thị Hoàn	Nguyễn Ngọc Lan