



MOORE AISC

A large, empty rectangular box with rounded corners, likely intended for a signature or stamp. The box is white with a thin black border and contains faint horizontal lines, suggesting it is a form field.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

**CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 01 THÁNG 10 NĂM 2025 ĐẾN NGÀY
31 THÁNG 3 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 SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	03 - 04
3. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	05 - 06
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	07
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	08 - 09
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 49



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho giai đoạn từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/3/2026

1. Thông tin chung về Công ty:

Thành lập:

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

Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần

Hoạt động kinh doanh của Công ty:

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

Tên tiếng Anh: VINHPHUC INFRASTRUCTURE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt: VPID - JSC

Mã chứng khoán: IDV

Trụ sở chính: Khu công nghiệp Khai Quang, phường Vĩnh Phúc, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam

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

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

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

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong kỳ 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	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 12/01/2026
	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 12/01/2026
Ông Nguyễn Mạnh Hà	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 11/01/2026
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên	
Ông Phùng Văn Quý	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 11/01/2026
Ông Lê Tùng Sơn	Thành viên	
Bà Nguyễn Ngọc Lan	Thành viên	
Ông Phạm Hữu Ánh	Thành viên HĐQT độc lập	
Bà Nguyễn Thùy Linh	Thành viên HĐQT độc lập	
Bà Phùng Thị Lan Phương	Thành viên HĐQT độc lập	Bổ nhiệm ngày 11/01/2026
Ông Tôn Tích Quang Nam	Thành viên HĐQT độc lập	Miễn nhiệm ngày 11/01/2026

Ủy ban Kiểm toán

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Kế toán trưởng

Bà Nguyễn Thị Hoàn

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

4. Kiểm toán độc lập

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026 kèm theo được soát xét bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học MOORE AISC.

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/3/2026. 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 hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính 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 hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/3/2026. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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 giai đoạn từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/3/2026.

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

Phú Thọ, ngày 08 tháng 5 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Ngọc Lan

Tổng Giám đốc

Số: A0325050-SXHN-2026/MOOREAISHN-TC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**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 soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 08 tháng 5 năm 2026, từ trang 05 đến trang 49, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 31 tháng 3 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/3/2026 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc chịu trách nhiệm lập, trình bày trung thực, hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ, 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính giữa hợp nhất niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/3/2026	01/10/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		221.129.795.297	463.891.955.031
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	18.265.333.164	22.254.795.059
1. Tiền	111		18.115.007.274	10.182.044.096
2. Các khoản tương đương tiền	112		150.325.890	12.072.750.963
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	114.130.795.092	238.418.900.646
1. Chứng khoán kinh doanh	121		15.922.617.885	1.958.627.885
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1.071.927.885)	(954.067.885)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		99.280.105.092	237.414.340.646
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		51.687.890.954	179.177.637.192
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	12.536.590.881	6.797.856.232
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	35.973.527.081	172.066.098.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	3.408.250.864	479.012.000
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.3	(230.477.872)	(165.329.040)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	451.768.450	101.852.869
1. Hàng tồn kho	141		451.768.450	101.852.869
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		36.594.007.637	23.938.769.265
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.7a	180.301.389	232.685.414
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		36.413.706.248	23.700.074.471
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.12b	-	6.009.380
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.898.550.921.875	1.537.286.048.483
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		599.489.804.456	598.795.347.746
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.5	599.489.804.456	598.795.347.746
II. Tài sản cố định	220		137.795.456.476	146.818.238.345
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	137.795.456.476	146.818.238.345
- Nguyên giá	222		239.048.099.232	238.817.019.152
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(101.252.642.756)	(91.998.780.807)
III. Bất động sản đầu tư	240	V.10	76.749.728.203	75.934.468.619
- Nguyên giá	241		81.946.577.830	80.249.359.766
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(5.196.849.627)	(4.314.891.147)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250	V.8	530.712.380.264	211.080.750.024
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		530.712.380.264	211.080.750.024
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2	377.992.773.591	326.718.784.643
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		1.992.306.129	1.993.226.456
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		327.550.771.260	327.550.771.260
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	264		(4.193.173.060)	(2.825.213.073)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		52.642.869.262	-
VI. Tài sản dài hạn khác	270		175.810.778.885	177.938.459.106
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.7b	174.078.060.273	176.907.173.977
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		1.732.718.612	1.031.285.129
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		2.119.680.717.172	2.001.178.003.514

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN		Thuyết minh	31/3/2026	01/10/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.184.257.953.082	1.059.460.868.872
I. Nợ ngắn hạn	310		324.228.389.987	199.207.868.312
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.11	66.269.646.412	5.279.597.057
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		160.875	-
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.16	48.565.350	43.273.850
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.12a	9.420.814.451	4.952.028.597
5. Phải trả người lao động	315		1.630.739.162	4.335.937.875
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.13	35.368.920.582	47.744.901.917
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	V.14a	57.230.313.590	39.774.666.822
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.15a	118.526.667.836	12.263.419.313
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.17a	34.284.200.413	74.006.762.343
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.448.361.316	10.807.280.538
II. Nợ dài hạn	330		860.029.563.095	860.253.000.560
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	V.14b	823.098.045.589	823.183.248.915
2. Phải trả dài hạn khác	338	V.15b	3.507.517.506	3.507.517.506
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.17b	33.424.000.000	33.562.234.139
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		935.422.764.090	941.717.134.642
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		412.367.770.000	412.367.770.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		412.367.770.000	412.367.770.000
2. Thặng dư vốn	412		(11.000.000)	(11.000.000)
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		61.851.040.000	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		89.359.931.607	89.359.931.607
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		367.607.822.346	435.797.393.134
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		332.509.576.134	325.357.494.731
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		35.098.246.212	110.439.898.403
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		4.247.200.137	4.203.039.901
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.119.680.717.172	2.001.178.003.514

Phủ Thọ, ngày 08 tháng 5 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Phùng Thị Chung Thủy

Nguyễn Thị Hoàn

Nguyễn Ngọc Lan

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	61.942.580.990	51.376.078.790
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	61.942.580.990	51.376.078.790
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	19.686.771.391	18.493.575.682
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		42.255.809.599	32.882.503.108
5. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.4	10.870.838.400	20.132.882.126
6. Chi phí tài chính	23	VI.5	2.011.525.886	89.245.999
Trong đó: Chi phí lãi vay	24		498.905.596	426.673.334
7. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	163.602.282	166.698.282
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	10.415.965.953	10.371.031.105
9. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		(920.327)	19.222.411.756
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (22 - 23) - (25 + 26) + 27)	30		40.534.633.551	61.610.821.604
11. Thu nhập khác	31	VI.7	2.535.107.560	1.879.730.388
12. Chi phí khác	32	VI.8	(155.222.367)	139.432.142
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		2.690.329.927	1.740.298.246
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		43.224.963.478	63.351.119.850
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	8.783.990.512	8.355.512.668
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	(701.433.482)	(5.013.181)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		35.142.406.448	55.000.620.363
18. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		35.098.246.212	54.963.249.747
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		44.160.236	37.370.616
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	688	1.078

Phủ Thọ, ngày 08 tháng 5 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



Phùng Thị Chung Thủy

Nguyễn Thị Hoàn

Nguyễn Ngọc Lan

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	43.224.963.478	63.351.119.850
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	10.135.820.429	8.735.364.544
- Các khoản dự phòng	03	1.550.968.819	(357.427.335)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(10.752.848.400)	(12.004.766.415)
- Chi phí lãi vay	06	498.905.596	426.673.334
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi VLD	08	44.657.809.922	60.150.963.978
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	112.059.087.189	(63.358.930.923)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(349.915.581)	1.469.551
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	43.168.795.471	98.803.282.715
(Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)			
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	2.881.497.729	2.956.014.084
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(13.963.990.000)	2.928.905.565
- Chi phí đi vay đã trả	14	(483.394.772)	(1.974.666.120)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.324.458.588)	(5.851.695.661)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(9.358.919.222)	(9.908.424.756)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	174.286.512.148	83.746.918.433
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(193.427.907.166)	(170.597.904.496)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(240.948.188.510)	(255.419.098.266)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	326.867.187.740	328.304.406.756
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	10.325.215.462	13.445.572.079
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(97.183.692.474)	(84.267.023.927)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	30.999.923.146	26.911.148.439
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(70.860.719.215)	(4.660.000.000)
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	(81.092.281.569)	(31.536.429.061)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(3.989.461.895)	(32.056.534.555)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	22.254.795.059	57.387.452.252
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	18.265.333.164	25.330.917.697

Phụ Thọ, ngày 08 tháng 5 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Phùng Thị Chung Thủy

Nguyễn Thị Hoàn

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Ngọc Lan

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thành lập:**

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

Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần

2. Lĩnh vực kinh doanh:

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

Tên tiếng Anh: VINHPHUC INFRASTRUCTURE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt: VPID - JSC

Mã chứng khoán: IDV

Trụ sở chính: Khu công nghiệp Khai Quang, phường Vĩnh Phúc, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

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

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

Không có.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 3 năm 2026: 112 nhân viên.

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

7. Cấu trúc doanh nghiệp**7.1. Danh sách các công ty con được hợp nhất**

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026, Công ty có ba (03) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026, Công ty có một (01) công ty liên kết như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VL	Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp	20%	20%	20%

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

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

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 thay thế thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập tuân thủ theo quy định của Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất; Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc được lập theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất; Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

Lợi ích của Cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của Cổ đông của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông không kiểm soát vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của Công ty được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông không kiểm soát có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

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

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

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

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Nguyên tắc kế toán đối với chứng khoán kinh doanh**

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

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, phí ngân hàng,... được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ. 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.

0051
CHI
CÔNG
KIỂM
DỊCH
MỤC
TC.P.
★
C.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng 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.

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng kế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị 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).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa theo chi phí nhân công trực tiếp.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công, khấu hao tài sản và các chi phí khác phát sinh trong quá trình sản xuất kinh doanh.

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

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)**7.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình**

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ) (tiếp theo)*Tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế*

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

7.2 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên giá của bất động sản đầu tư: Là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc

10 -15 năm

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ khác.

Phương pháp phân bổ chi phí chờ phân bổ: Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí chờ phân bổ ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí chờ phân bổ dài hạn phân bổ trên 12 tháng

Đối với chi phí san nền và xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp, Công ty phân bổ theo thời hạn của dự án.

11. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ: Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

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

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

16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:**

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

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu mua lại của chính mình

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

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

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

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

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

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

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

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

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm hàng hóa, dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp nghiệm thu trong kỳ. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu do nó tạo ra được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; chi phí mua chứng khoán kinh doanh như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, phí ngân hàng...; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

24. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

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

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

25. Công cụ tài chính:**Ghi nhận ban đầu:****Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu về cho vay, phải thu khác và các khoản đầu tư tài chính.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay và chi phí phải trả.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

26. Các bên liên quan

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

28. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Đơn vị: Đồng.

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/3/2026	01/10/2025
Tiền	18.115.007.274	10.182.044.096
Tiền mặt	472.450.511	736.857.377
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	17.642.556.763	9.445.186.719
Công ty Cổ phần chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	14.585.489.860	837.229.293
Các ngân hàng khác	3.057.066.903	8.607.957.426
Các khoản tương đương tiền	150.325.890	12.072.750.963
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	150.325.890	12.072.750.963
Cộng	18.265.333.164	22.254.795.059

(*) Chứng chỉ tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB), lãi suất 6,1%/năm

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VINH PHÚC
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Mẫu số B 09-ĐN/HN

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

	31/3/2026		01/10/2025	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc
Cổ phiếu	15.922.617.885	15.111.700.000	(1.071.927.885)	1.958.627.885
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Thành Đạt	1.065.000.000	1.148.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Lilama 45.3	1.958.627.885	1.039.200.000	(919.427.885)	1.958.627.885
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	5.309.000.000	5.442.500.000	-	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	6.043.000.000	5.890.500.000	(152.500.000)	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông	1.425.500.000	1.449.500.000	-	-
Công ty Cổ phần Dược liệu Việt Nam	121.490.000	142.000.000	-	-
Cộng	15.922.617.885	15.111.700.000	(1.071.927.885)	1.958.627.885

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu được xác định theo giá đóng cửa của các cổ phiếu trên sàn UPCOM; sàn HNX và sàn HOSE tại ngày 31/3/2026. Chi tiết như sau

Cổ phiếu	Mã	Giá đóng cửa		Số lượng cổ phiếu	Giá trị hợp lý	Sàn
		31/3/2026	01/10/2025			
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Thành Đạt	DTD	16.400	70.000	1.148.000.000	HNX	
Công ty Cổ phần Lilama 45.3	L43	3.000	346.400	1.039.200.000	UPCOM	
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	SHB	15.550	350.000	5.442.500.000	HOSE	
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	MSB	11.550	510.000	5.890.500.000	HOSE	
Ngân hàng TMCP Phương Đông	OCB	11.150	130.000	1.449.500.000	HOSE	
Công ty Cổ phần Dược liệu Việt Nam	DVM	7.100	20.000	142.000.000	HNX	
Cộng				15.111.700.000		
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			31/3/2026			

Ngắn hạn	Tiền gửi có kỳ hạn (*)	Lãi dự thu tiền gửi ngân hàng	Dài hạn	Chứng chỉ tiền gửi (**)	Cộng	01/10/2025	
						Giá gốc	Giá trị ghi sổ
						99.280.105.092	237.414.340.646
						95.953.549.654	234.515.418.146
						3.326.555.438	2.898.922.500
						52.642.869.262	237.414.340.646
						52.642.869.262	-
						151.922.974.354	237.414.340.646

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

(*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách xác định giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(**) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18 tại ngày 31/3/2026 được xác định theo giá đóng cửa của chứng khoán này tại sàn HNX tại ngày 31/3/2026 là 23.900 đồng/cổ phiếu. Số lượng cổ phiếu do Công ty nắm giữ là 4.141.668 cổ phiếu.

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

Tên Công ty	31/3/2026		01/10/2025			
	Giá gốc khoản đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc khoản đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VL	2.000.000.000	20,00%	20,00%	2.000.000.000	20,00%	20,00%
Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	174.421.950.000	19,85%	19,85%	174.421.950.000	19,85%	19,85%
Công ty Cổ phần Trung Anh	48.000.000.000	15,00%	15,00%	48.000.000.000	15,00%	15,00%
Công ty Cổ phần Thủy điện Trung Thu	38.128.350.000	13,78%	13,78%	38.128.350.000	13,78%	13,78%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18	29.981.375.560	9,06%	9,06%	29.981.375.560	9,06%	9,06%
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Hoàng Thành Du Long	36.700.000.000	9,50%	9,50%	36.700.000.000	9,50%	9,50%

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng	31/3/2026		01/10/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	12.536.590.881	(230.477.872)	6.797.856.232	(165.329.040)
Công ty TNHH BHFlex Vina	2.616.431.593	-	2.861.647.639	-
Công ty Cổ phần Công nghiệp Đông Bắc Á	3.108.535.353	-	-	-
Công ty Cổ phần Vật liệu thông minh Hà Nam	2.492.429.247	-	-	-
Công ty TNHH Partron Vina	222.771.699	-	220.183.449	-
Công ty TNHH MTV Thiện Mỹ Vĩnh Phúc	83.462.400	-	107.321.760	-
Các đối tượng khác	4.012.960.589	(230.477.872)	3.608.703.384	(165.329.040)
Cộng	12.536.590.881	(230.477.872)	6.797.856.232	(165.329.040)
b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18	-	-	22.140.000	-
Cộng	-	-	22.140.000	-
4. Trả trước cho người bán	31/3/2026		01/10/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	35.973.527.081	-	172.066.098.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18 (*)	3.973.949.000	-	133.291.567.399	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Thành Đạt	7.569.874.511	-	-	-
Công ty TNHH Hiệp Thành	-	-	7.759.188.422	-
Công ty TNHH KOASTAL ECO INDUSTRIES	-	-	7.940.980.734	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vạn Cát	2.938.867.785	-	7.141.247.529	-
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng đô thị Vĩnh Phúc	-	-	972.550.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Hà Nội	1.631.622.282	-	1.796.218.346	-
Các đối tượng khác	19.859.213.503	-	13.164.345.570	-
Cộng	35.973.527.081	-	172.066.098.000	-
b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18 (*)	3.973.949.000	-	133.291.567.399	-
Cộng	3.973.949.000	-	133.291.567.399	-

(*) Là khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18 liên quan đến:

Giá trị ứng trước đối với 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, huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã Sông Lô, tỉnh Phú Thọ) ngày 27/11/2023.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác	31/3/2026		01/10/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
Tạm ứng nhân viên	2.527.076.490	-	462.012.000	-
Thuế TNCN phải thu	864.174.374	-	-	-
Các đối tượng khác	17.000.000	-	17.000.000	-
Cộng	3.408.250.864	-	479.012.000	-
b. Dài hạn				
Tiền thuê đất được giảm trừ - KCN Khai Quang mở rộng (*)	4.629.001.266	-	4.776.187.089	-
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng	514.910.796.313	-	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 (**)	478.447.438.890	-	478.447.438.890	-
Các hạng mục được hoàn trả (***)	4.655.856.125	-	4.870.427.546	-
Các đối tượng khác (4*)	31.807.501.298	-	31.369.055.594	-
Chi phí GPMB khu công nghiệp Châu Sơn (5*)	3.768.156.000	-	3.150.387.750	-
Tiền thuê đất được giảm trừ -KCN Châu Sơn mở rộng (6*)	76.181.850.877	-	76.181.850.877	-
Cộng	599.489.804.456	-	598.795.347.746	-
c. Phải thu khác là các bên liên quan				
Ông Hoàng Đình Thắng - thuế TNCN phải thu	190.169.862	-	-	-
Ông Lê Tùng Sơn - thuế TNCN phải thu	155.983.645	-	-	-
Ông Nguyễn Anh Đệ - thuế TNCN phải thu	179.569.791	-	-	-
Ông Phạm Trung Kiên - thuế TNCN phải thu	338.451.076	-	-	-
Cộng	864.174.374	-	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

6. Hàng tồn kho

	31/3/2026		01/10/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	109.250.453	-	79.109.289	-
Công cụ, dụng cụ	7.665.300	-	22.743.580	-
Chi phí SX, KD dở dang	334.852.697	-	-	-
Cộng	451.768.450	-	101.852.869	-

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ: không có.

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ: không có.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Chi phí chờ phân bổ	31/3/2026		01/10/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn				
Phí bảo hiểm chờ phân bổ	68.053.564	-	51.368.016	-
Phí bảo lãnh vay vốn	66.304.180	-	134.788.185	-
Công cụ dụng cụ xuất dùng và chi phí khác	45.943.645	-	46.529.213	-
Cộng	180.301.389	-	232.685.414	-
b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn				
Công cụ dụng cụ xuất dùng	418.300.648	-	361.416.361	-
Chi phí thu hút đầu tư khu công nghiệp	8.274.001.036	-	8.100.859.429	-
Chi phí san nền, GPMB chờ phân bổ	95.936.132.900	-	89.903.575.206	-
Chi phí đầu tư hạ tầng chờ phân bổ	63.105.669.241	-	64.086.635.876	-
Chi phí tư vấn chờ phân bổ	5.668.274.951	-	5.743.240.415	-
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	675.681.497	-	8.711.446.690	-
Cộng	174.078.060.273	-	176.907.173.977	-
8. Tài sản dở dang dài hạn	31/3/2026		01/10/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Xây dựng cơ bản dở dang	530.712.380.264	-	211.080.750.024	-
Xây dựng cơ bản	528.422.161.237	-	208.790.530.997	-
Dự án ĐTXD và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật KCN Sông Lô II	294.012.130.393	-	163.482.352.486	-
Quyền sử dụng đất, nhà thuộc Dự án Khu đô thị mới Bắc Cầu Hàn (giai đoạn I)	159.049.641.631	-	-	-
Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê	62.451.787.309	-	42.821.144.219	-
XDCB dở dang khác	12.908.601.904	-	2.487.034.292	-
Đền bù GPMB	2.290.219.027	-	2.290.219.027	-
Đền Bù GPMB Khai Quang	801.017.238	-	801.017.238	-
Đền bù GPMB Quát Lưu	1.489.201.789	-	1.489.201.789	-
Cộng	530.712.380.264	-	211.080.750.024	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	152.858.714.837	65.777.543.904	19.198.471.792	677.227.983	305.060.636	238.817.019.152
Mua trong kỳ	-	231.080.080	-	-	-	231.080.080
Số dư cuối kỳ	152.858.714.837	66.008.623.984	19.198.471.792	677.227.983	305.060.636	239.048.099.232
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	59.630.219.000	19.361.709.468	12.371.610.886	466.780.821	168.460.632	91.998.780.807
Khấu hao trong kỳ	5.470.787.314	2.958.618.631	764.785.505	46.914.079	12.756.420	9.253.861.949
Số dư cuối kỳ	65.101.006.314	22.320.328.099	13.136.396.391	513.694.900	181.217.052	101.252.642.756
Giá trị còn lại						
Số dư đầu kỳ	93.228.495.837	46.415.834.436	6.826.860.906	210.447.162	136.600.004	146.818.238.345
Số dư cuối kỳ	87.757.708.523	43.688.295.885	6.062.075.401	163.533.083	123.843.584	137.795.456.476

- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 đồng.

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 28.192.197.815 đồng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Bất động sản đầu tư**a. Bất động sản đầu tư cho thuê**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	26.246.643.872	26.246.643.872
Số dư cuối kỳ	26.246.643.872	26.246.643.872
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	4.314.891.147	4.314.891.147
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	881.958.480	881.958.480
Số dư cuối kỳ	5.196.849.627	5.196.849.627
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	21.931.752.725	21.931.752.725
Số dư cuối kỳ	21.049.794.245	21.049.794.245

* Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 0 VND.

* Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 0 VND.

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

Khoản mục	Nhà và Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ (*)	54.002.715.894	54.002.715.894
<i>Mua trong kỳ</i>	1.697.218.064	1.697.218.064
Số dư cuối kỳ (*)	55.699.933.958	55.699.933.958
Tồn thất do suy giảm giá trị		
Số dư đầu kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	54.002.715.894	54.002.715.894
Số dư cuối kỳ	55.699.933.958	55.699.933.958

(*) Công ty nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 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) của 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 thủ tục chuyển quyền sử dụng đất với các lô đất nền này.

* Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT nắm giữ chờ tăng giá dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 0 đồng

* Nguyên giá BĐSĐT nắm giữ chờ tăng giá đã khấu hao hết: 0 đồng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Phải trả người bán		31/3/2026		01/10/2025	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn		66.269.646.412	66.269.646.412	5.279.597.057	5.279.597.057
Công ty TNHH Hiệp Thành		1.449.954.375	1.449.954.375	4.023.466.671	4.023.466.671
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18		51.758.182.601	51.758.182.601	-	-
Công ty TNHH Huấn Thu		325.317.226	325.317.226	325.317.226	325.317.226
Công ty TNHH Koastal Eco Industries		5.720.916.697	5.720.916.697	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Hà SK		2.088.798.440	2.088.798.440	-	-
Công ty Điện lực Vĩnh Phúc- Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực miền Bắc		132.623.276	132.623.276	167.937.043	167.937.043
Các đối tượng khác		4.793.853.797	4.793.853.797	762.876.117	762.876.117
Cộng		66.269.646.412	66.269.646.412	5.279.597.057	5.279.597.057
b. Phải trả người bán là bên liên quan					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18		51.758.182.601	51.758.182.601	-	-
Cộng		51.758.182.601	51.758.182.601	-	-
12.	Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	01/10/2025	Số phải nộp tăng trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	31/3/2026
	a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng		-	578.631.218	-	578.631.218
Thuế thu nhập doanh nghiệp		4.275.682.794	8.777.981.132	4.324.458.588	8.729.205.338
Thuế thu nhập cá nhân		254.610.591	3.798.308.328	3.939.941.024	112.977.895
Thuế nhà đất và tiền thuê đất		421.735.212	872.163.820	1.293.899.032	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		-	27.378.000	27.378.000	-
Cộng		4.952.028.597	14.054.462.498	9.585.676.644	9.420.814.451
b. Phải thu					
Thuế thu nhập doanh nghiệp		6.009.380	6.009.380	-	-
Cộng		6.009.380	6.009.380	-	-
13. Chi phí phải trả				31/3/2026	01/10/2025
a. Ngắn hạn				35.368.920.582	47.744.901.917
Dự chi lãi vay				86.176.552	70.665.728
Chi phí san nền				-	16.448.034
Chi phí san nền và xây dựng hạ tầng khu công nghiệp Châu Sơn mở rộng				35.000.999.298	47.504.383.355
Chi phí phải trả khác				281.744.732	153.404.800
Cộng				35.368.920.582	47.744.901.917
b. Trích trước chi phí lãi vay phải trả các bên liên quan					
Công ty Cổ phần Trung Anh				53.780.515	38.827.923
Cộng				53.780.515	38.827.923

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trang 31

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Doanh thu chưa thực hiện

	31/3/2026	01/10/2025
a. Ngắn hạn		
Tiền thu trước cho nhiều năm từ cho thuê hạ tầng	57.230.313.590	39.774.666.822
Cộng	57.230.313.590	39.774.666.822
b. Dài hạn		
Tiền thu trước cho nhiều năm từ cho thuê hạ tầng	823.098.045.589	823.183.248.915
Cộng	823.098.045.589	823.183.248.915

15. Phải trả khác

	31/3/2026	01/10/2025
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	71.413.315	70.863.285
Thuế GTGT đầu vào của hoá đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở khi thanh toán theo tiến độ	-	9.497.332.195
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (*)	116.720.030.688	-
Đặt cọc thi công (**)	200.000.000	300.000.000
Phải trả phải nộp khác	1.535.223.833	2.395.223.833
<i>Công ty Xây dựng Yên Lạc</i>	-	1.000.000.000
<i>UBND tỉnh Phú Thọ (***)</i>	414.640.008	414.640.008
<i>Các đối tượng khác</i>	1.120.583.825	980.583.825
Cộng	118.526.667.836	12.263.419.313
b. Dài hạn		
Tiền đặt cọc thuê đất (****)	3.507.517.506	3.507.517.506
Cộng	3.507.517.506	3.507.517.506

(*) Khoản ký quỹ được thực hiện theo Biên bản thỏa thuận số 01/BBTT-VPID ký ngày 28/10/2025 giữa Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc và Công ty Cổ phần Geotech Việt Nam. Về việc để đảm bảo việc ký kết và thực hiện hợp đồng chính thức thuê lại 57.647,2 m² đất tại Lô CN17, Khu công nghiệp Khai Quang. Toàn bộ số tiền đặt cọc sẽ được chuyển thành một phần tiền thuê đất ngay khi hai bên ký kết hợp đồng chính thức. Thời hạn thuê đất kéo dài đến tháng 09/2052.

(**) Khoản đặt cọc thi công của các đơn vị thầu xây dựng.

(***) Tiền san lấp mặt bằng Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc thu các Công ty trong dự án và trả cho UBND tỉnh Vĩnh Phúc (nay là UBND tỉnh Phú Thọ), tổng số phải thu hồi là 11.352.569.000 đồng. Công ty đã thu và chuyển cho UBND tỉnh Phú Thọ số tiền 10.937.928.992 đồng, còn lại 414.640.008 đồng phải thu và trả cho UBND tỉnh Phú Thọ.

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

16. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	31/3/2026	01/10/2025
Cổ tức, lợi nhuận phải trả chủ sở hữu	48.565.350	43.273.850
Cộng	48.565.350	43.273.850

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Vay và nợ thuê tài chính

	01/10/2025		Trong kỳ		31/3/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngân hạn						
Vay ngắn hạn						
Công ty Cổ phần Trung Anh (*)	74.006.762.343	74.006.762.343	30.859.923.146	70.582.485.076	34.284.200.413	34.284.200.413
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân (4*)	62.037.371.343	62.037.371.343	26.599.923.146	64.422.485.076	24.214.809.413	24.214.809.413
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân (4*)	18.846.000.000	18.846.000.000	-	8.250.000.000	10.596.000.000	10.596.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân (**)	-	-	4.151.351.176	-	4.151.351.176	4.151.351.176
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân (**)	43.191.371.343	43.191.371.343	22.448.571.970	56.172.485.076	9.467.458.237	9.467.458.237
Vay dài hạn đến hạn trả						
Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam (***)	11.969.391.000	11.969.391.000	4.260.000.000	6.160.000.000	10.069.391.000	10.069.391.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân (4*)	9.769.391.000	9.769.391.000	2.360.000.000	4.660.000.000	7.469.391.000	7.469.391.000
Quỹ Bảo vệ Môi trường tỉnh Vinh Phúc (5*)	2.200.000.000	2.200.000.000	100.000.000	-	100.000.000	100.000.000
b. Dài hạn						
Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam (***)	33.562.234.139	33.562.234.139	4.300.000.000	4.438.234.139	33.424.000.000	33.424.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân (4*)	10.584.000.000	10.584.000.000	-	2.360.000.000	8.224.000.000	8.224.000.000
Quỹ Bảo vệ Môi trường tỉnh Vinh Phúc (5*)	8.478.234.139	8.478.234.139	-	278.234.139	8.200.000.000	8.200.000.000
Cộng	107.568.996.482	107.568.996.482	35.159.923.146	75.020.719.215	67.708.200.413	67.708.200.413

(*) 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 Vinh Phúc hiện có tại Công ty Cổ phần Trung Anh.

(**) Hợp đồng vay số 02/2025/TL/VCBTX-HVPID giữa Công ty TNHH MTV VPID Hà Nam với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân với hạn mức cho vay tối đa là 55.000.000.000 đồng; mục đích vay để thanh toán các chi phí phát sinh để hoàn thiện cơ sở hạ tầng, nhà xưởng cho thuê; lãi suất theo từng giấy nhận nợ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

(4*) 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 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 và 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 toàn bộ 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...)

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 nhà xưởng cho thuê diện tích 4,3 ha tại Khu công nghiệp Châu Sơn hình thành trên thửa 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; Toàn bộ bất 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 và quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp số 01/2025/HDTG-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).



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

(5*) Các khoản vay với Quỹ Bảo vệ Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc:

- Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 01.2024/HĐTD-QBVMT ngày 19/12/2024: Hạn mức 12.000.000.000 đồng, thời hạn cho vay 60 tháng, thời gian ân hạn 12 tháng, lãi suất cho vay 2%/năm, mục đích vay vốn: "Đầu tư các hạng mục môi trường của Dự án nâng công suất xử lý nước thải Module 2 từ 4.000 m³/ngày đêm lên 14.000 m³/ngày đêm, thuộc nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Khai Quang, phường Vĩnh Phúc, tỉnh Phú Thọ". Khoản vay được bảo đảm bằng thư bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.

- Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 01.2025/HĐTD-QBVMT ngày 27/6/2025: Hạn mức 9.000.000.000 đồng, thời hạn cho vay 60 tháng, lãi suất cho vay 2%/năm, mục đích vay vốn: "Thi công xây dựng, cung cấp và lắp đặt thiết bị nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Sông Lô II, M6 đùn 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

Công ty Cổ phần Trung Anh

Cộng**31/3/2026****01/10/2025**

10.596.000.000 18.846.000.000

10.596.000.000 18.846.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ Đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
Giai đoạn từ 01/10/2024 đến 30/9/2025							
Tại 01/10/2024	358.583.850.000	-	(11.000.000)	78.949.441.652	432.977.719.294	4.148.267.438	874.648.278.384
Lãi trong năm	-	-	-	-	130.076.351.978	54.772.463	130.131.124.441
Tặng 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)
<i>Tiền mặt</i>	-	-	-	-	(53.787.577.500)	-	(53.787.577.500)
<i>Cổ phiếu thường</i>	53.783.920.000	-	-	-	(53.783.920.000)	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	(236.115.986)	-	(236.115.986)
Tại 30/09/2025	412.367.770.000	-	(11.000.000)	89.359.931.607	435.797.393.134	4.203.039.901	941.717.134.642
Giai đoạn từ 01/10/2025 đến 31/3/2026							
Tại 01/10/2025	412.367.770.000	-	(11.000.000)	89.359.931.607	435.797.393.134	4.203.039.901	941.717.134.642
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	35.098.246.212	44.160.236	35.142.406.448
Chia cổ tức (*)	-	61.851.040.000	-	-	(103.087.817.000)	-	(41.236.777.000)
<i>Tiền mặt</i>	-	-	-	-	(41.236.777.000)	-	(41.236.777.000)
<i>Cổ phiếu thường</i>	-	61.851.040.000	-	-	(61.851.040.000)	-	-
Trích lập các quỹ (**)	-	-	-	-	(200.000.000)	-	(200.000.000)
Tại 31/3/2026	412.367.770.000	61.851.040.000	(11.000.000)	89.359.931.607	367.607.822.346	4.247.200.137	935.422.764.090

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất.



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(*) Theo Nghị quyết số 1101/2026/NQ-ĐHĐCĐ/IDV ngày 11/01/2026 của Đại hội đồng Cổ đông Công ty, Nghị quyết số 2801.1/2026/NQ-HĐQT/IDV ngày 28/01/2026, Nghị quyết số 1202.1/2026/NQ-HĐQT/IDV ngày 12/02/2026 và Nghị quyết số 2611.2/2025/NQ-HĐQT/IDV ngày 26/11/2025 của Hội đồng quản trị về việc chia cổ tức năm 2025:

- Tỷ lệ trả cổ tức bằng tiền mặt là 10%, tương ứng 41.236.777.000 đồng
- Tỷ lệ trả cổ tức bằng cổ phiếu là 15%, tổng số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành để trả cổ tức năm 2025 cho cổ đông hiện hữu là 6.185.516 cổ phiếu, tương ứng 61.855.160.000 đồng; tổng số cổ phiếu đã phân phối 6.185.104 cổ phiếu, tương ứng 61.851.040.000 đồng; số cổ phiếu lẻ bị hủy bỏ 412 cổ phiếu.

(**) Trích quỹ phúc lợi theo Nghị quyết HĐQT số 2201.10/2026/NQ-HĐQT/IDV ngày 22 tháng 01 năm 2026.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/3/2026		01/10/2025	
	VND	Tỷ lệ	VND	Tỷ lệ
Ông Hoàng Đình Thắng	52.138.850.000	12,64%	52.138.850.000	12,64%
America LLC	72.096.190.000	17,48%	72.096.190.000	17,48%
Ông Trịnh Việt Dũng	32.811.150.000	7,96%	32.811.150.000	7,96%
Bà Nguyễn Thị Kiến	28.557.700.000	6,93%	28.557.700.000	6,93%
Các cổ đông khác	226.763.880.000	54,99%	226.763.880.000	54,99%
Cộng	412.367.770.000	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 31/3/2026	Từ ngày 01/10/2024 đến ngày 30/9/2025
Vốn góp của chủ sở hữu	412.367.770.000	412.367.770.000
Vốn góp đầu năm	412.367.770.000	358.583.850.000
Vốn góp tăng trong năm	-	53.783.920.000
Vốn góp cuối năm	412.367.770.000	412.367.770.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	(103.087.817.000)	(107.571.497.500)

d. Cổ phiếu

	31/3/2026	01/10/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	41.236.777	41.236.777
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	41.236.777	41.236.777
Cổ phiếu phổ thông	41.236.777	41.236.777
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (*)	41.236.777	41.236.777
Cổ phiếu phổ thông	41.236.777	41.236.777
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: VND/cổ phiếu.	10.000	10.000

(*) Tại ngày 31/3/2026, số lượng cổ phiếu đang lưu hành chưa bao gồm số lượng cổ phiếu do công ty thực hiện chia cổ tức bằng cổ phiếu trong kỳ là 6.185.104 cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 1101/2026/NQ-ĐHĐCĐ/IDV ngày 11/01/2026 do đang chờ về tài khoản chứng khoán của các cổ đông và chờ cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi.

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/3/2026	01/10/2025
Quỹ đầu tư phát triển	89.359.931.607	89.359.931.607
Cộng	89.359.931.607	89.359.931.607

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Kỳ này	Kỳ trước
a. Doanh thu		
Doanh thu cung cấp dịch vụ		
<i>Doanh thu sử dụng, quản lý hạ tầng, cho thuê đất thô</i>	30.693.058.319	24.270.734.732
<i>Doanh thu phí xử lý nước thải</i>	26.658.206.995	22.878.193.333
<i>Doanh thu cho thuê xưởng</i>	4.591.315.676	4.227.150.725
Cộng	61.942.580.990	51.376.078.790

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ		
<i>Doanh thu sử dụng, quản lý hạ tầng, cho thuê đất thô</i>	30.693.058.319	24.270.734.732
<i>Doanh thu phí xử lý nước thải</i>	26.658.206.995	22.878.193.333
<i>Doanh thu cho thuê xưởng</i>	4.591.315.676	4.227.150.725
Cộng	61.942.580.990	51.376.078.790

3. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp		
<i>Giá vốn sử dụng, quản lý hạ tầng, cho thuê đất thô</i>	6.087.083.639	7.040.664.735
<i>Giá vốn xử lý nước thải</i>	11.859.488.875	11.250.304.154
<i>Giá vốn cho thuê nhà xưởng</i>	1.740.198.877	202.606.793
Cộng	19.686.771.391	18.493.575.682

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.929.654.016	7.870.599.800
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.823.194.384	4.134.166.615
Lãi bán cổ phiếu	117.990.000	8.128.115.711
Cộng	10.870.838.400	20.132.882.126

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Chi phí tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền vay	498.905.596	426.673.334
Trích lập/hoàn nhập dự phòng chứng khoán kinh doanh	117.860.000	(475.237.020)
Hoàn nhập/Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	1.367.959.987	117.809.685
Lỗ đánh giá chênh lệch tỷ giá cuối kỳ	26.103	-
Chi phí tài chính khác	26.774.200	20.000.000
Cộng	2.011.525.886	89.245.999

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

	Kỳ này	Kỳ trước
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	163.602.282	166.698.282
Cộng	163.602.282	166.698.282
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	7.314.940.237	7.110.793.116
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ	553.274.746	463.974.694
Chi phí khấu hao TSCĐ	678.143.742	735.471.556
Thuế, phí, lệ phí	48.215.745	22.356.493
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	65.148.832	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	967.284.399	1.017.339.783
Chi phí bằng tiền khác	788.958.252	1.021.095.463
Cộng	10.415.965.953	10.371.031.105

7. Thu nhập khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Chênh lệch tiền thuê đất thô được hưởng	630.758.250	630.758.250
Tiền đặt cọc theo biên bản thanh lý hợp đồng thuê xưởng	1.355.171.000	-
Thu nhập từ cho thuê văn phòng, kho bãi, trạm phát sóng	505.928.415	813.513.646
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán công cụ dụng cụ	-	423.952.729
Thu nhập khác	43.249.895	11.505.763
Cộng	2.535.107.560	1.879.730.388

8. Chi phí khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí khác	(155.222.367)	139.432.142
Cộng	(155.222.367)	139.432.142

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.201.655.635	1.407.072.964
Chi phí nhân công	10.833.704.397	10.681.404.070
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.135.820.429	8.735.364.544
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.212.639.655	6.904.117.267
Chi phí khác bằng tiền	1.152.223.375	1.303.346.224
Cộng	30.536.043.491	29.031.305.069

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này	Kỳ trước
- Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	8.783.990.512	8.355.512.668
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	8.783.990.512	8.355.512.668

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Kỳ này	Kỳ trước
- Chi phí Thuế TNDN hoàn nhập từ tài sản thuế TNDN hoãn lại	4.151.271	6.329.403
- Chi phí hoàn nhập từ thuế TNDN hoãn lại phải trả	-	(11.342.584)
- Thu nhập Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ khoản chênh lệch tạm thời	(705.584.753)	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(701.433.482)	(5.013.181)

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	35.098.246.212	54.963.249.747
Các khoản điều chỉnh giảm		
<i>Tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	<i>(2.456.877.235)</i>	<i>(3.847.427.482)</i>
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	32.641.368.977	51.115.822.265
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (*)	47.421.881	47.421.881
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	688	1.078

(*) Năm 2026, Công ty đã chia cổ tức bằng cổ phiếu từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2025 theo Nghị quyết số 1101/2026/NQ-ĐHĐCĐ/IDV ngày 11/01/2026 của Đại hội đồng Cổ đông Công ty. Vì vậy lãi cơ bản trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước đã được điều chỉnh lại theo số cổ phiếu phát hành thêm này (cổ phiếu tiềm năng). Việc điều chỉnh này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu của kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2024 đến ngày 31/3/2025 giảm từ 1.240 VND xuống còn 1.078 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

13.1 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.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 và ngày 31 tháng 3 năm 2026.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

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 Báo cáo tình hình tài chính 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 31 tháng 3 năm 2026.

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.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các (khoản vay) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Kỳ này		
Đồng	+100	(494.428.672)
Đồng	-100	494.428.672
Kỳ trước		
Đồng	+100	(853.142.014)
Đồng	-100	853.142.014

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn so với các kỳ trước.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13.1 Rủi ro thị trường (tiếp theo)**Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ 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 tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể

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 giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Tại ngày lập báo cáo tài chính, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Công ty là 114.097.565.200 đồng.

13.2 Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13.3 Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31/3/2026	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	34.284.200.413	33.424.000.000	67.708.200.413
Phải trả người bán	66.269.646.412	-	66.269.646.412
Chi phí phải trả	35.368.920.582	-	35.368.920.582
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	48.565.350	-	48.565.350
Các khoản phải trả, phải nộp khác	118.040.614.513	3.507.517.506	121.548.132.019
Cộng	254.011.947.270	36.931.517.506	290.943.464.776
Ngày 01/10/2025	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	74.006.762.343	33.562.234.139	107.568.996.482
Phải trả người bán	5.279.597.057	-	5.279.597.057
Chi phí phải trả	47.744.901.917	-	47.744.901.917
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	43.273.850	-	43.273.850
Các khoản phải trả, phải nộp khác	11.777.916.020	3.507.517.506	15.285.433.526
Cộng	138.852.451.187	37.069.751.645	175.922.202.832

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

14. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết được xác định theo giá trị thị trường.

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán chưa niêm yết nhưng có giao dịch thường xuyên thì giá trị hợp lý được xác định là giá bình quân cung cấp bởi ba công ty chứng khoán độc lập tại ngày kết thúc năm tài chính.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và 31 tháng 3 năm 2026. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (tiếp theo) :

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ						Giá trị hợp lý	
	31/3/2026		01/10/2025		31/3/2026		01/10/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Giá trị
Tài sản tài chính								
Tiền và các khoản tương đương tiền	18.265.333.164	-	22.254.795.059	-	18.265.333.164	-	22.254.795.059	
Đầu tư tài chính ngắn hạn	115.202.722.977	(1.071.927.885)	239.372.968.531	(954.067.885)	167.034.674.354		238.418.900.646	
Phải thu khách hàng	12.536.590.881	(230.477.872)	6.797.856.232	(165.329.040)	12.306.113.009		6.632.527.192	
Phải thu khác	17.000.000	-	17.000.000	-	17.000.000		17.000.000	
Các khoản đầu tư dài hạn khác (*)	380.193.640.522	(4.193.173.060)	327.550.771.260	(2.825.213.073)				
TỔNG CỘNG	526.215.287.544	(5.495.578.817)	595.993.391.082	(3.944.609.998)	197.623.120.527		267.323.222.897	
Nợ phải trả tài chính								
Vay và nợ	67.708.200.413	-	107.568.996.482	-	67.708.200.413		107.568.996.482	
Phải trả người bán	66.269.646.412	-	5.279.597.057	-	66.269.646.412		5.279.597.057	
Chi phí phải trả	35.368.920.582	-	47.744.901.917	-	35.368.920.582		47.744.901.917	
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	48.565.350	-	43.273.850	-	48.565.350		43.273.850	
Phải trả khác	121.548.132.019	-	15.285.433.526	-	121.548.132.019		15.285.433.526	
TỔNG CỘNG	290.943.464.776	-	175.922.202.832	-	290.943.464.776		175.922.202.832	

(*) Tại 31/3/2026 trong 380.193.640.522 đồng giá trị các khoản đầu tư dài hạn, Công ty xác định được giá trị hợp lý khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18 số tiền 98.985.865.200 đồng. Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư còn lại 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ	Kỳ này	Kỳ trước
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	30.999.923.146	26.911.148.439
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ	Kỳ này	Kỳ trước
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	70.860.719.215	4.660.000.000

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Không có sự kiện nào qua trọng xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các Báo cáo tài chính

2. Giao dịch với các bên liên quan

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung	Phát sinh (chưa gồm VAT)
Mua hàng hóa, dịch vụ			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18	Cùng thành viên HĐQT	Thu hồi 50% giá trị đảm bảo công trình	6.807.349.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia trong kỳ			
Công ty Cổ phần Thủy điện Trung Thu	Thành viên HĐQT là cổ đông lớn của CTCP Thủy điện Trung Thu	Mua bất động sản	49.412.110.554
Tiền cho vay, lãi cho vay			
Công ty Cổ phần Trung Anh	Cùng thành viên HĐQT	Chi phí lãi vay	111.679.299
		Trả lãi tiền vay	96.726.707
		Trả gốc vay	8.250.000.000

Số dư với bên liên quan

Công nợ với các bên liên quan được trình bày tại mục phải thu, phải trả trong các thuyết minh V.3b; V.4b; V.5c; V.11b; V.13b, V.17c.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Họ tên	Chức danh	Kỳ này	Kỳ trước
Thù lao Hội đồng quản trị		1.359.000.000	1.332.000.000
Ông Trịnh Việt Dũng	Chủ tịch HĐQT	174.000.000	162.000.000
Ông Hoàng Đình Thắng	Phó Chủ tịch HĐQT	174.000.000	168.000.000
Ông Phùng Văn Quý	Thành viên HĐQT - miễn nhiệm ngày 11/01/2026	69.000.000	138.000.000
Ông Nguyễn Mạnh Hà	Phó Chủ tịch HĐQT - bổ nhiệm ngày 11/01/2026	84.000.000	-
Ông Lê Tùng Sơn	Thành viên HĐQT	150.000.000	150.000.000
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên HĐQT	138.000.000	138.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Lan	Thành viên HĐQT	138.000.000	138.000.000
Bà Nguyễn Thùy Linh	Thành viên HĐQT độc lập - Phó Chủ nhiệm Ủy ban Kiểm toán	138.000.000	138.000.000
Ông Phạm Hữu Ánh	Thành viên HĐQT độc lập - Chủ nhiệm Ủy ban Kiểm toán	150.000.000	150.000.000
Ông Tôn Tích Quang Nam	Thành viên HĐQT độc lập	75.000.000	150.000.000
Bà Phùng Thị Lan Phương	Thành viên HĐQT độc lập-Bổ nhiệm ngày 11/01/2026	69.000.000	-
Lương Tiểu ban XDCB và kiểm toán nội bộ		532.800.000	272.800.000
Ông Lê Tùng Sơn	Trưởng tiểu ban XDCB	240.000.000	190.000.000
Ông Tôn Tích Quang Nam	Trưởng ban KTNB	82.800.000	82.800.000
Ông Nguyễn Mạnh Hà	Phó chủ tịch HĐQT-bổ nhiệm ngày 11/01/2026 Phó tiểu ban XDCB	210.000.000	-
Ban Tổng Giám đốc		931.741.188	1.346.318.151
Ông Phạm Trung Kiên	Tổng Giám đốc Miễn nhiệm ngày 09/8/2025		554.388.768
Bà Nguyễn Ngọc Lan	Tổng Giám đốc Bổ nhiệm ngày 09/08/2025	505.642.284	372.930.351
Ông Nguyễn Anh Đệ	Phó Tổng Giám đốc	426.098.904	418.999.032
Cộng		2.823.541.188	2.951.118.151

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Chỉ tiêu	Vĩnh Phúc (nay thuộc tỉnh Phú Thọ)	Hà Nam (nay thuộc tỉnh Ninh Bình)	Tổng cộng	Loại trừ	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	41.788.667.991	20.989.198.015	62.777.866.006	(835.285.016)	61.942.580.990
- Doanh thu thuần từ bán hàng bán hàng và cung cấp dịch vụ	41.788.667.991	20.989.198.015	62.777.866.006	(835.285.016)	61.942.580.990
2. Chi phí	23.071.902.369	8.140.478.629	31.212.380.998	(946.041.372)	30.266.339.626
- Giá vốn	14.613.595.937	5.929.216.826	20.542.812.763	(856.041.372)	19.686.771.391
- Chi phí phân bổ	8.458.306.432	2.211.261.803	10.669.568.235	(90.000.000)	10.579.568.235
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	18.716.765.622	12.848.719.386	31.565.485.008	110.756.356	31.676.241.364
4. Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ	231.080.080	-	231.080.080	-	231.080.080
5. Tài sản bộ phận	1.711.932.935.579	696.779.161.392	2.408.712.096.971	(289.031.379.799)	2.119.680.717.172
Tổng tài sản	1.711.932.935.579	696.779.161.392	2.408.712.096.971	(289.031.379.799)	2.119.680.717.172
6. Nợ phải trả bộ phận	850.855.395.628	630.379.940.910	1.481.235.336.538	(296.977.383.456)	1.184.257.953.082
Tổng nợ phải trả	850.855.395.628	630.379.940.910	1.481.235.336.538	(296.977.383.456)	1.184.257.953.082

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh tại ngày 01/10/2025 trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISIC. Số liệu so sánh kỳ trước trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/10/2024 đến ngày 31/03/2025 của Công ty đã được soát xét bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học MOORE AISIC.

Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính được trình bày lại cho phù hợp với chế độ kế toán hiện hành do đây là kỳ kế toán đầu tiên Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, cụ thể:

Chỉ tiêu	Mã số chỉ tiêu theo TT 43/2026/TT- BTC		Mã số chỉ tiêu theo TT 202/2014/TT- BTC	
	01/10/2025	Số trình bày lại	01/10/2025	Số đã trình bày
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	237.414.340.646	123	234.515.418.146
Phải thu ngắn hạn khác	135	479.012.000	136	3.377.934.500
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	43.273.850		-
Phải trả ngắn hạn khác	320	12.263.419.313	319	12.306.693.163

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

Phủ Thọ, ngày 08 tháng 5 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Phùng Thị Chung Thủy

Nguyễn Thị Hoàn

Nguyễn Ngọc Lan

