

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 30/09/2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
HẠ TẦNG VĨNH PHÚC**



MỤC LỤC
----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	05 - 06
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	07
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	08 - 09
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 48

N. 032
C
V
HAI B
N. 250
C
C
HÁT T
VĨN
VH PH

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính Hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025.

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 30 ngày 15 tháng 8 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Phú Thọ cấp.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần

Hoạt động kinh doanh của Công ty:

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

Tên tiếng Anh: VINHPHUC INFRASTRUCTURE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt: VPID - JSC

Mã chứng khoán: IDV

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

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông Hoàng Đình Thắng	Chủ tịch
Ông Trịnh Việt Dũng	Phó Chủ tịch
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên
Ông Phùng Văn Quý	Thành viên
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
Ông Tôn Tích Quang Nam	Thành viên HĐQT độc lập

Ủy ban Kiểm toán

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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Phạm Trung Kiên	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 09/8/2025
Bà Nguyễn Ngọc Lan	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 09/08/2025
	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 09/8/2025
Ông Nguyễn Anh Đệ	Phó Tổng Giám đốc	

Kế toán trưởng

Bà Nguyễn Thị Hoàn

Bà Nguyễn Ngọc Lan là người đại diện theo pháp luật ký Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/9/2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

4. Kiểm toán độc lập

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISIC được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025.

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Hội đồng Quản trị và 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 hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025.

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

Phủ Thọ, ngày 6 tháng 11 năm 2025

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Ngọc Lan
Tổng Giám đốc

Số: A0325050-HN/MOOREAISHN-TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi:****QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC****CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 06 tháng 11 năm 2025, từ trang 05 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty 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 và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Hà Nội, ngày 06 tháng 11 năm 2025

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



Nguyễn Thị Phụng

Phó Giám đốc

Số Giấy CNĐKHNKT: 4945-2024-005-1

Phan Công Văn

Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHNKT: 5298-2021-005-1

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mẫu số B 01 - DN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/9/2025	01/10/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		463.891.955.031	485.005.815.374
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	22.254.795.059	57.387.452.252
1. Tiền	111		10.182.044.096	21.747.452.252
2. Các khoản tương đương tiền	112		12.072.750.963	35.640.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	235.519.978.146	260.993.289.477
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1.958.627.885	16.788.177.111
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(954.067.885)	(1.364.876.840)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		234.515.418.146	245.569.989.206
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		182.076.559.692	158.563.110.572
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	6.797.856.232	6.275.440.852
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	172.066.098.000	122.667.214.280
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	-	24.900.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	3.377.934.500	4.739.705.440
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3	(165.329.040)	(19.250.000)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	101.852.869	129.051.542
1. Hàng tồn kho	141		101.852.869	129.051.542
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		23.938.769.265	7.932.911.531
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	232.685.414	439.987.290
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		23.700.074.471	7.492.924.241
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13b	6.009.380	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.537.286.048.483	1.395.032.027.446
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		598.795.347.746	596.903.457.303
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	598.795.347.746	596.903.457.303
II. Tài sản cố định	220		146.818.238.345	110.133.536.205
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	146.818.238.345	110.133.536.205
- Nguyên giá	222		238.817.019.152	185.373.752.718
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(91.998.780.807)	(75.240.216.513)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	75.934.468.619	23.695.669.685
- Nguyên giá	231		80.249.359.766	26.246.643.872
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(4.314.891.147)	(2.550.974.187)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.9	211.080.750.024	185.327.516.338
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		211.080.750.024	185.327.516.338
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	326.718.784.643	313.685.176.021
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.993.226.456	172.233.649.365
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		327.550.771.260	143.809.725.560
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.825.213.073)	(2.358.198.904)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		177.938.459.106	165.286.671.894
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	176.907.173.977	165.135.459.785
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.031.285.129	151.212.109
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.001.178.003.514	1.880.037.842.820

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mẫu số B 01 - DN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/9/2025	01/10/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.059.460.868.872	1.005.389.564.436
I. Nợ ngắn hạn	310		199.207.868.312	161.642.549.421
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	5.279.597.057	2.967.831.373
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13a	4.952.028.597	4.522.597.123
3. Phải trả người lao động	314		4.335.937.875	4.504.766.293
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	47.744.901.917	75.698.751.550
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15.a	39.774.666.822	37.042.814.242
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16.a	12.306.693.163	3.581.930.301
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17.a	74.006.762.343	21.080.000.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.807.280.538	12.243.858.539
II. Nợ dài hạn	330		860.253.000.560	843.747.015.015
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.15.b	823.183.248.915	780.114.770.265
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.16.b	3.507.517.506	3.507.517.506
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17.b	33.562.234.139	60.113.384.660
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	11.342.584
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		941.717.134.642	874.648.278.384
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	941.717.134.642	874.648.278.384
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		412.367.770.000	358.583.850.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		412.367.770.000	358.583.850.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(11.000.000)	(11.000.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		89.359.931.607	78.949.441.652
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		435.797.393.134	432.977.719.294
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		325.357.494.731	319.491.247.247
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		110.439.898.403	113.486.472.047
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		4.203.039.901	4.148.267.438
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.001.178.003.514	1.880.037.842.820

Phủ Thọ, ngày 06 tháng 11 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Thị Tươi

Nguyễn Thị Hoàn

Nguyễn Ngọc Lan

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	177.648.306.603	130.939.549.954
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	177.648.306.603	130.939.549.954
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	55.870.113.213	44.671.554.661
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		121.778.193.390	86.267.995.293
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	51.536.497.591	35.575.724.961
6. Chi phí tài chính	22	VI.5	15.339.296.717	1.753.112.044
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		916.711.730	1.067.712.678
7. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		19.222.411.757	38.926.319.043
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	398.450.564	765.863.005
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	23.213.231.080	23.456.233.110
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		153.586.124.377	134.794.831.138
11. Thu nhập khác	31	VI.7	4.854.664.242	18.988.849.119
12. Chi phí khác	32	VI.8	1.888.802.354	187.662.731
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		2.965.861.888	18.801.186.388
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		156.551.986.265	153.596.017.526
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	27.312.277.428	19.413.925.262
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	(891.415.604)	22.972.544
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		130.131.124.441	134.159.119.720
18. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		130.076.351.978	133.513.496.525
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		54.772.463	645.623.195
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	2.933	3.011

Phủ Thọ, ngày 06 tháng 11 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Thị Tươi

Nguyễn Thị Hoàn

Nguyễn Ngọc Lan

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Mẫu số B 03 - DN

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	156.551.986.265	153.596.017.526
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	18.522.481.254	17.710.902.323
- Các khoản dự phòng	03	202.284.254	615.557.800
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại	04	(157.467)	(133.307)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(38.928.415.399)	(32.990.594.012)
- Chi phí lãi vay	06	916.711.730	1.067.712.678
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi VLĐ	08	137.264.890.637	139.999.463.008
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(67.544.651.233)	(115.125.414.913)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	27.198.673	17.194.098.582
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	196.679.332.803	(55.598.320.773)
(Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)			
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(11.564.412.316)	(3.868.409.441)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	14.829.549.226	(10.194.969.660)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(927.198.877)	(1.032.350.486)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(27.312.577.468)	(24.940.545.460)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(10.545.756.712)	(2.086.920.243)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	230.906.374.733	(55.653.369.386)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(299.880.255.816)	(105.893.968.032)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	194.449.915
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(255.419.098.266)	(287.350.279.782)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	291.373.669.326	497.907.797.425
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(14.195.127.705)	(8.100.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	694.504.914	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	38.799.083.832	43.831.672.413
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(238.627.223.715)	140.589.671.939

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Mẫu số B 03 - DN

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	127.660.888.268	82.519.993.660
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(101.285.276.446)	(79.320.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(53.787.577.500)	(46.772.211.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(27.411.965.678)	(43.572.217.340)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(35.132.814.660)	41.364.085.213
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	57.387.452.252	16.023.233.732
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	157.467	133.307
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	22.254.795.059	57.387.452.252

Phủ Thọ, ngày 06 tháng 11 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Thị Tươi

Nguyễn Thị Hoàn

Nguyễn Ngọc Lan

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

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 30 ngày 15 tháng 8 năm 2025 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 hóa đường bộ bằng ô tô
- Mua bán lương thực, thực phẩm, rượu, bia, thuốc lá, nước giải khát;
- Mua bán vật tư, máy móc thiết bị phục vụ các ngành;
- Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp;
- Tư vấn giám sát xây dựng công trình giao thông;
- Thu gom, xử lý nước thải và chất thải rắn công nghiệp.

Tên tiếng Anh: VINHPHUC INFRASTRUCTURE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt: VPID - JSC

Mã chứng khoán: IDV

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

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

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

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

Không có.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 30 tháng 9 năm 2025: 113 nhân viên.

(Ngày 30 tháng 9 năm 2024: 124 nhân viên)

7. Cấu trúc doanh nghiệp

7.1. Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, 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%

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

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 30 tháng 9 năm 2025, 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 Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính ban hành ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính. Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập tuân thủ theo quy định của Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

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 Bảng cân đối kế toán, các giao dịch nội bộ và các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh giữa Công ty mẹ và Các công ty con được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ 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 theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng (+) các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

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 khế 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 phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

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 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

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 trả trước

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

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 giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; Và đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

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

16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

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

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

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

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

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

Đối với doanh thu về việc cho thuê lại đất và hạ tầng tại Khu công nghiệp Khai Quang, 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

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...; 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

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.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

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

Đơn vị: Đồng.

	30/9/2025	01/10/2024
1. Tiền và các khoản tương đương tiền		
Tiền	10.182.044.096	21.747.452.252
Tiền mặt	736.857.377	166.650.078
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.445.186.719	21.580.802.174
Các khoản tương đương tiền	12.072.750.963	35.640.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	12.072.750.963	35.640.000.000
Cộng	22.254.795.059	57.387.452.252

(*) Các khoản chứng chỉ tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Vĩnh Phúc, lãi suất 4,4%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

	30/9/2025			01/10/2024		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	1.958.627.885	1.004.560.000	(954.067.885)	16.788.177.111	21.585.466.850	(1.364.876.840)
Công ty Cổ phần DIC số 4	-	-	-	3.688.912.436	9.751.556.850	-
Công ty Cổ phần Lilama 45.3	1.958.627.885	1.004.560.000	(954.067.885)	1.958.627.885	831.360.000	(1.127.267.885)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	-	-	-	10.137.608.955	9.900.000.000	(237.608.955)
Ngân hàng TMCP Quân Đội	-	-	-	574.899.435	642.500.000	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	-	-	-	143.042.900	169.650.000	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông	-	-	-	285.085.500	290.400.000	-
Cộng	1.958.627.885	1.004.560.000	(954.067.885)	16.788.177.111	21.585.466.850	(1.364.876.840)

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 tại ngày 30/9/2025. Chi tiết như sau

Cổ phiếu	Giá đóng cửa				
	Mã	30/9/2025	Số lượng cổ phiếu	Giá trị hợp lý	Sàn
Công ty Cổ phần Lilama 45.3	L43	2.900	346.400	1.004.560.000	UPCOM
				1.004.560.000	

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/9/2025		01/10/2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	234.515.418.146	234.515.418.146	245.569.989.206	245.569.989.206
Tiền gửi có kỳ hạn 6-12 tháng (*)	234.515.418.146	234.515.418.146	245.569.989.206	245.569.989.206
Cộng	234.515.418.146	234.515.418.146	245.569.989.206	245.569.989.206

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Vĩnh Phúc, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân, Ngân hàng TMCP Tiên Phong, Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Hà Nam, Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Hà Nam, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hà Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Lộc Phát Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam với kỳ hạn 6-12 tháng, lãi suất từ 4,0% - 6,45%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển VL

Cộng

30/9/2025		01/10/2024	
Giá gốc	Giá trị theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp Vốn chủ sở hữu
2.000.000.000	1.993.226.456	94.734.310.400	172.233.649.365
-	-	92.734.310.400	170.230.619.935
2.000.000.000	1.993.226.456	2.000.000.000	2.003.029.430
2.000.000.000	1.993.226.456	94.734.310.400	172.233.649.365

	30/9/2025			01/10/2024		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác	327.550.771.260	(2.825.213.073)		143.809.725.560	(2.358.198.904)	
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	174.421.950.000	-	(*)	-	-	(*)
Công ty Cổ phần Thủy điện Trung Thu	38.128.350.000	-	(*)	38.128.350.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18 (**)	30.300.471.260	-	117.623.371.200	29.981.375.560	-	125.954.874.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng KCN Hoàng Thành Du Long	36.700.000.000	-	(*)	36.700.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Trung Anh	48.000.000.000	(2.825.213.073)	(*)	39.000.000.000	(2.358.198.904)	(*)
Cộng	327.550.771.260	(2.825.213.073)		143.809.725.560	(2.358.198.904)	

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

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 30/9/2025 được xác định theo giá đóng cửa của chứng khoán này tại sàn HNX tại ngày 30/9/2025 là 28.400 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	30/9/2025			01/10/2024		
	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 Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	-	0,00%	0,00%	92.734.310.400	20,00%	20,00%
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%	-	0,00%	0,00%
Công ty Cổ phần Trung Anh	39.000.000.000	15,00%	15,00%	39.000.000.000	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	9,03%	9,03%
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Hoàng Thành Du Long	36.700.000.000	9,50%	10%	28.600.000.000	10,00%	10,00%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng	30/9/2025		01/10/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	6.797.856.232	(165.329.040)	6.275.440.852	(19.250.000)
Công ty TNHH BHFlex Vina	2.861.647.639	-	2.391.514.524	-
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu thương mại Bảo An Hà Nam	389.402.713	-	374.863.307	-
Công ty TNHH Partron Vina	220.183.449	-	231.809.025	-
Công ty TNHH MTV Thiện Mỹ Vĩnh Phúc	107.321.760	-	170.783.251	-
Các đối tượng khác	3.219.300.671	(165.329.040)	3.106.470.745	(19.250.000)
Cộng	6.797.856.232	(165.329.040)	6.275.440.852	(19.250.000)
b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18	-	-	22.140.000	-
Cộng	-	-	22.140.000	-
4. Trả trước cho người bán	30/9/2025		01/10/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	172.066.098.000	-	122.667.214.280	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18 (*)	133.291.567.399	-	88.950.008.784	-
Công ty TNHH Hiệp Thành	7.759.188.422	-	24.770.956.993	-
Công ty TNHH KOASTAL ECO INDUSTRIES	7.940.980.734	-	5.206.355.536	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vạn Cát	7.141.247.529	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng đô thị Vĩnh Phúc	972.550.000	-	972.550.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Hà Nội	1.796.218.346	-	-	-
Các đối tượng khác	13.164.345.570	-	2.767.342.967	-
Cộng	172.066.098.000	-	122.667.214.280	-
b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18 (*)	133.291.567.399	-	88.950.008.784	-
Cộng	133.291.567.399	-	88.950.008.784	-

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

- Các hợp đồng chuyển nhượng đất liền kề và nhà ở 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).

- 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 ngày 27/11/2023.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu về cho vay	30/9/2025		01/10/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	-	-	24.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18	-	-	24.900.000.000	-
Cộng	-	-	24.900.000.000	-
b. Phải thu về cho vay là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18	-	-	24.900.000.000	-
Cộng	-	-	24.900.000.000	-
6. Phải thu khác	30/9/2025		01/10/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
Tạm ứng nhân viên	462.012.000	-	336.183.000	-
Lãi dự thu tiền gửi ngân hàng	2.898.922.500	-	3.690.686.824	-
Lãi dự thu cho vay Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18	-	-	695.835.616	-
Các đối tượng khác	17.000.000	-	17.000.000	-
Cộng	3.377.934.500	-	4.739.705.440	-
b. Dài hạn				
Tiền thuê đất được giảm trừ - KCN Khai Quang mở rộng (*)	4.776.187.089	-	3.866.020.089	-
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng	514.686.922.030	-	508.646.142.587	-
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	-	480.239.709.410	-
Các hạng mục được hoàn trả (***)	4.870.427.546	-	4.870.427.546	-
Các đối tượng khác (4*)	31.369.055.594	-	23.536.005.631	-
Chi phí GPMB khu công nghiệp Châu Sơn (5*)	3.150.387.750	-	8.209.443.750	-
Tiền thuê đất được giảm trừ -KCN Châu Sơn mở rộng (6*)	76.181.850.877	-	76.181.850.877	-
Cộng	598.795.347.746	-	596.903.457.303	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tiếp theo)

c. Phải thu khác là các bên liên quan

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18	-	-	695.835.616	-
Cộng	-	-	695.835.616	-

(*) 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 huyện 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 Huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc 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 cơ sở hạ tầng kỹ thuật KCN Khai Quang, tỉnh Vĩnh Phúc và dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật KCN Sông Lô II, huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc.

(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/UBNDĐD&XTĐT ngày 25/06/2007 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Nam. 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 và Công văn số 25/CV-TCKH ngày 24/01/2019 của Phòng Tài chính Kế hoạch - UBND TP Phủ Lý 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 55,56,57,58/TB- CTHNA ngày 16/01/2023 của Chi cục thuế tỉnh Hà Nam 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. Giá trị trên đối chiếu theo Quyết định 5956/QĐ-UBND ngày 05/12/2019 của UBND Tp. Phủ Lý 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 và Quyết định số 5362/QĐ-UBND ngày 17/8/2020 của UBND huyện Kim Bảng 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. Giá trị kinh phí KPMB 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 và Công văn số 38/CV-TCKH ngày 29/05/2023 của Phòng Tài chính Kế hoạch UBND Huyện Kim Bảng về việc xác nhận bồi thường GPMB để trừ tiền thuê đất KCN Châu Sơn mở rộng.

7. Hàng tồn kho

	30/9/2025		01/10/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	79.109.289	-	107.393.282	-
Công cụ, dụng cụ	22.743.580	-	21.658.260	-
Cộng	101.852.869	-	129.051.542	-

- 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

		30/9/2025	01/10/2024	
8. Chi phí trả trước				
a. Chi phí trả trước ngắn hạn				
Phí bảo hiểm chờ phân bổ		51.368.016	61.619.590	
Phí bảo lãnh vay vốn		134.788.185	28.335.594	
Công cụ dụng cụ xuất dùng và chi phí khác		46.529.213	350.032.106	
Cộng		232.685.414	439.987.290	
b. Chi phí trả trước dài hạn				
Công cụ dụng cụ xuất dùng		361.416.361	921.887.232	
Chi phí thu hút đầu tư khu công nghiệp		8.100.859.429	8.400.891.277	
Chi phí san nền, GPMB chờ phân bổ		89.903.575.206	87.381.653.784	
Chi phí đầu tư hạ tầng chờ phân bổ		64.086.635.876	61.207.778.633	
Chi phí tư vấn chờ phân bổ		5.743.240.415	5.893.205.636	
Chi phí trả trước dài hạn khác		8.711.446.690	1.330.043.222	
Cộng		176.907.173.977	165.135.459.785	
9. Tài sản dở dang dài hạn		30/9/2025	01/10/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Xây dựng cơ bản dở dang	211.080.750.024	-	185.327.516.338	-
Xây dựng cơ bản	208.790.530.997	-	183.037.297.311	-
Dự án ĐTXD và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật KCN Sông Lô II	163.482.352.486	-	78.845.266.959	-
Đất nền thuộc Dự án Khu đô thị mới Bắc Cầu Hàn (giai đoạn 1)	-	-	53.471.917.894	-
Nâng công suất Module 2 từ 4.000 m3 lên 14.000 m3/ngày đêm	-	-	15.502.441.443	-
Đầu tư xây dựng và KD hạ tầng kỹ thuật hạng mục cấp nước PCCC KCN Khai Quang	-	-	9.774.244.858	-
Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê	42.821.144.219	-	23.553.717.606	-
XDCB dở dang khác	2.487.034.292	-	1.889.708.551	-
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 Quất Lưu	1.489.201.789	-	1.489.201.789	-
Cộng	211.080.750.024	-	185.327.516.338	-

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

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	121.756.508.546	43.436.483.761	19.198.471.792	677.227.983	305.060.636	185.373.752.718
Đầu tư XD CB hoàn thành	31.102.206.291	22.341.060.143	-	-	-	53.443.266.434
Số dư cuối năm	152.858.714.837	65.777.543.904	19.198.471.792	677.227.983	305.060.636	238.817.019.152
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	49.637.482.338	14.351.120.628	10.752.518.074	356.148.208	142.947.265	75.240.216.513
Khấu hao trong năm	9.992.736.662	5.010.588.840	1.619.092.812	110.632.613	25.513.367	16.758.564.294
Số dư cuối năm	59.630.219.000	19.361.709.468	12.371.610.886	466.780.821	168.460.632	91.998.780.807
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	72.119.026.208	29.085.363.133	8.445.953.718	321.079.775	162.113.371	110.133.536.205
Số dư cuối năm	93.228.495.837	46.415.834.436	6.826.860.906	210.447.162	136.600.004	146.818.238.345

- 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: 25.812.572.815 đồng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Bất động sản đầu tư

a. Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	26.246.643.872	26.246.643.872
Số dư cuối năm	26.246.643.872	26.246.643.872
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	2.550.974.187	2.550.974.187
Khấu hao trong năm	1.763.916.960	1.763.916.960
Số dư cuối năm	4.314.891.147	4.314.891.147
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	23.695.669.685	23.695.669.685
Số dư cuối năm	21.931.752.725	21.931.752.725

* 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 năm	-	-
Mua trong năm (*)	54.002.715.894	54.002.715.894
Số dư cuối năm	54.002.715.894	54.002.715.894
Tổn thất do suy giảm giá trị		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	54.002.715.894	54.002.715.894

(*) 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Phải trả người bán		30/9/2025		01/10/2024	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn		5.279.597.057	5.279.597.057	2.967.831.373	2.967.831.373
Công ty TNHH Hiệp Thành		4.023.466.671	4.023.466.671	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Hà Thu		-	-	890.783.154	890.783.154
Công ty TNHH Huấn Thu		325.317.226	325.317.226	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Mỹ Phát		-	-	236.834.412	236.834.412
Công ty Điện lực Vĩnh Phúc- Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực miền Bắc		167.937.043	167.937.043	138.781.104	138.781.104
Các đối tượng khác		762.876.117	762.876.117	1.701.432.703	1.701.432.703
Cộng		5.279.597.057	5.279.597.057	2.967.831.373	2.967.831.373
13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước		01/10/2024	Số phải nộp tăng trong năm	Số đã thực nộp trong năm	30/9/2025
a. Phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng		101.347.056	16.258.875.447	16.360.222.503	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp		4.202.836.580	27.382.746.926	27.309.900.712	4.275.682.794
Thuế thu nhập cá nhân		170.970.299	4.835.580.923	4.751.940.631	254.610.591
Thuế nhà đất và tiền thuê đất		47.443.188	520.560.885	146.268.861	421.735.212
Thuế môn bài, thuế đất phi nông nghiệp		-	12.000.000	12.000.000	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		-	132.548.521	132.548.521	-
Cộng		4.522.597.123	49.142.312.702	48.712.881.228	4.952.028.597
b. Phải thu					
Thuế thu nhập doanh nghiệp		-	-	6.009.380	6.009.380
Cộng		-	-	6.009.380	6.009.380
14. Chi phí phải trả				30/9/2025	01/10/2024
a. Ngắn hạn				47.744.901.917	75.698.751.550
Dự chi lãi vay				70.665.728	130.641.039
Chi phí san nền				16.448.034	39.952.000
Chi phí san nền và xây dựng hạ tầng khu công nghiệp Châu Sơn mở rộng				47.504.383.355	75.408.659.830
Chi phí phải trả khác				153.404.800	119.498.681
Cộng				47.744.901.917	75.698.751.550
b. Trích trước chi phí lãi vay phải trả các bên liên quan					
Công ty Cổ phần Trung Anh				38.827.923	49.315.069
Cộng				38.827.923	49.315.069

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Doanh thu chưa thực hiện

	30/9/2025	01/10/2024
a. Ngắn hạn		
Tiền thu trước cho nhiều năm từ cho thuê hạ tầng	39.774.666.822	37.042.814.242
Cộng	39.774.666.822	37.042.814.242
b. Dài hạn		
Tiền thu trước cho nhiều năm từ cho thuê hạ tầng	823.183.248.915	780.114.770.265
Cộng	823.183.248.915	780.114.770.265

16. Phải trả khác

	30/9/2025	01/10/2024
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	70.863.285	42.358.573
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	-
Đặt cọc thi công (*)	300.000.000	206.000.000
Tiền trả lại cổ đông chuyển nhượng vốn góp	-	1.883.000.000
Phải trả phải nộp khác	2.438.497.683	1.450.571.728
Công ty Xây dựng Yên Lạc	1.000.000.000	-
UBND tỉnh Vĩnh Phúc (**)	414.640.008	414.640.008
Các đối tượng khác	1.023.857.675	1.035.931.720
Cộng	12.306.693.163	3.581.930.301
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 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, tổng số phải thu hồi là 11.352.569.000 đồng. Công ty đã thu và chuyển cho UBND tỉnh Vĩnh Phúc số tiền 10.937.928.992 đồng, còn lại 414.640.008 đồng phải thu và trả cho UBND tỉnh Vĩnh Phúc (nay là 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Vay và nợ thuê tài chính

	01/10/2024		Trong năm		30/9/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	21.080.000.000	21.080.000.000	117.212.045.129	64.285.282.786	74.006.762.343	74.006.762.343
Vay ngắn hạn	9.000.000.000	9.000.000.000	101.026.186.693	47.988.815.350	62.037.371.343	62.037.371.343
Công ty Cổ phần Trung Anh (*)	9.000.000.000	9.000.000.000	18.846.000.000	9.000.000.000	18.846.000.000	18.846.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân (**)	-	-	82.180.186.693	38.988.815.350	43.191.371.343	43.191.371.343
Vay dài hạn đến hạn trả	12.080.000.000	12.080.000.000	16.185.858.436	16.296.467.436	11.969.391.000	11.969.391.000
Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam (***)	9.320.000.000	9.320.000.000	9.769.391.000	9.320.000.000	9.769.391.000	9.769.391.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân (4*)	2.760.000.000	2.760.000.000	4.216.467.436	6.976.467.436	-	-
Quỹ Bảo vệ Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc (5*)	-	-	2.200.000.000	-	2.200.000.000	2.200.000.000
b. Dài hạn	60.113.384.660	60.113.384.660	25.178.234.139	51.729.384.660	33.562.234.139	33.562.234.139
Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam (***)	20.353.391.000	20.353.391.000	-	9.769.391.000	10.584.000.000	10.584.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân (4*)	39.759.993.660	39.759.993.660	8.478.234.139	39.759.993.660	8.478.234.139	8.478.234.139
Quỹ Bảo vệ Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc (5*)	-	-	16.700.000.000	2.200.000.000	14.500.000.000	14.500.000.000
Cộng	81.193.384.660	81.193.384.660	142.390.279.268	116.014.667.446	107.568.996.482	107.568.996.482

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

(**) 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 ngày 05/08/2025 cho vay từng lần ngắn hạn, kèm theo Thư chấp thuận cấp tín dụng ngày 01/08/2025 và Phụ lục 1,2 đính kèm thư và Biên bản kiểm tra sử dụng vốn vay ngày 31/07/2025; Thời hạn cho vay của mỗi khoản nợ tối đa là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên từng Giấy nhận nợ; Lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân vốn vay theo thông báo lãi suất cho vay của Ngân hàng trong từng thời kì và được ghi trên từng Giấy nhận nợ (4,40%/năm - 4,90%/năm); Tài sản đảm bảo là khoản tiền gửi có kì hạn tại Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam có kì hạn 6 tháng, số dư tại ngày 30/09/2025 là 21.811.868.492, lãi suất tiền gửi là 5,50%/ năm, đáo hạn vào tháng 11 và tháng 12 năm 2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VINH PHÚC

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

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 4000 m3/ngày đêm thuộc Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Khai Quang, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. 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 7000 m3/ngày đêm thuộc Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Khai Quang, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. 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*) 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 triển khai thực hiện 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. Tài sản đảm bảo: Số dư tiền gửi có kỳ hạn thuộc sở hữu của Công ty tại các Tổ chức tín dụng và toàn bộ số tiền lãi phát sinh; 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.
- (5*) Các khoản vay với Quỹ Bảo vệ Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc:
- Khoản vay dài hạn theo Hợp đồng tín dụng số 01.2024/HĐTD-QBVMQT Quỹ với Bảo vệ Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc 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, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc". Khoản vay được bảo đảm bằng thư bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.
 - Khoản vay dài hạn theo Hợp đồng tín dụng số 01.2025/HĐTD-QBVMQT Quỹ với Bảo vệ Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc ngày 27/6/2025, hạn mức 9.000.000.000 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 thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Sông Lô II, Module I, công suất 3000 m3/ngày đêm (giai đoạn 1) thuộc dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật KCN Sông Lô II, huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc". Khoản vay được bảo đảm bằng thư bảo lãnh 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

	30/9/2025	01/10/2024
	18.846.000.000	9.000.000.000
	18.846.000.000	9.000.000.000

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

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

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	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ Đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
Giai đoạn từ 01/10/2023 đến 30/9/2024						
Tại 01/10/2023	311.814.740.000	(11.000.000)	68.268.361.930	413.114.134.893	1.265.644.243	794.451.881.066
Lãi trong năm	-	-	-	133.513.496.525	645.623.195	134.159.119.720
Phân phối lợi nhuận			10.681.079.722	(20.027.024.478)	-	(9.345.944.756)
Chia cổ tức	-	-	-	(93.541.321.000)	-	(93.541.321.000)
Tiền mặt	-	-	-	(46.772.211.000)	-	(46.772.211.000)
Cổ phiếu thường	46.769.110.000	-	-	(46.769.110.000)	-	-
Cổ đông không kiểm soát góp thêm vốn	-	-	-	-	2.237.000.000	2.237.000.000
Điều chỉnh khác	-	-	-	(81.566.646)	-	(81.566.646)
Tại 30/09/2024	358.583.850.000	(11.000.000)	78.949.441.652	432.977.719.294	4.148.267.438	874.648.278.384
Giai đoạn từ 01/10/2024 đến 30/9/2025						
Tại 01/10/2024	358.583.850.000	(11.000.000)	78.949.441.652	432.977.719.294	4.148.267.438	874.648.278.384
Lãi trong năm	-	-	-	130.076.351.978	54.772.463	130.131.124.441
Tăng khác	-	-	-	70.604.014	-	70.604.014
Phân phối lợi nhuận (**)	-	-	10.410.489.955	(19.519.668.666)	-	(9.109.178.711)
Chia cổ tức (*)	53.783.920.000	-	-	(107.571.497.500)	-	(53.787.577.500)
Tiền mặt	-	-	-	(53.787.577.500)	-	(53.787.577.500)
Cổ phiếu thường	53.783.920.000	-	-	(53.783.920.000)	-	-
Giảm khác	-	-	-	(236.115.986)	-	(236.115.986)
Tại 30/9/2025	412.367.770.000	(11.000.000)	89.359.931.607	435.797.393.134	4.203.039.901	941.717.134.642

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

Trang 35

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

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(*) Theo nghị quyết số 1801/2025/NQ-ĐHĐCĐ/IDV ngày 18/01/2025 của Đại hội đồng cổ đông; Nghị quyết số 1411.2/2024/NQ-HĐQT/IDV ngày 14/11/2024, Nghị quyết số 1302.1/2025/NQ-HĐQT/IDV ngày 13/02/2025 và Nghị quyết số 2502/2025/NQ-HĐQT/IDV ngày 25/02/2025 của Hội đồng quản trị về việc chia cổ tức năm 2024:

- Tỷ lệ trả cổ tức bằng tiền mặt là 15%, tương ứng 53.787.577.500 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 2024 cho cổ đông hiện hữu là 5.378.757 cổ phiếu, tương ứng 53.787.577.500 đồng; tổng số cổ phiếu đã phân phối 5.378.392 cổ phiếu, tương ứng 53.783.920.000 đồng; số cổ phiếu bị hủy 365,75 cổ phiếu.

(**) Phân phối lợi nhuận dự kiến năm 2025 theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty năm 2025 số 1801/2025/NQ-ĐHĐCĐ/IDV ngày 18/01/2025, theo đó:

- Trích Quỹ Đầu tư phát triển 10.410.489.955 đồng
- Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi 9.109.178.711 đồng

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

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/9/2025		01/10/2024	
	VND	Tỷ lệ	VND	Tỷ lệ
Ông Hoàng Đình Thắng	52.138.850.000	12,64%	45.338.140.000	12,64%
America LLC	72.096.190.000	17,48%	62.692.340.000	17,48%
Ông Trịnh Việt Dũng	32.811.150.000	7,96%	28.531.440.000	7,96%
Bà Nguyễn Thị Kiến	28.557.700.000	6,93%	14.832.790.000	4,14%
Các cổ đông khác	226.763.880.000	54,99%	207.189.140.000	57,78%
Cộng	412.367.770.000	100,00%	358.583.850.000	100,00%

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

	Năm nay	Năm trước
Vốn góp của chủ sở hữu	412.367.770.000	358.583.850.000
Vốn góp đầu năm	358.583.850.000	311.814.740.000
Vốn góp tăng trong năm	53.783.920.000	46.769.110.000
Vốn góp cuối năm	412.367.770.000	358.583.850.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	(107.571.497.500)	(93.541.321.000)

d. Cổ phiếu

	30/9/2025	01/10/2024
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	41.236.777	35.858.385
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	41.236.777	35.858.385
Cổ phiếu phổ thông	41.236.777	35.858.385
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	41.236.777	35.858.385
Cổ phiếu phổ thông	41.236.777	35.858.385
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: VND/cổ phiếu.	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	30/9/2025	01/10/2024
Quỹ đầu tư phát triển	89.359.931.607	78.949.441.652
Cộng	89.359.931.607	78.949.441.652

* 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

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

	Năm nay	Năm trước
a. Doanh thu		
Doanh thu cung cấp dịch vụ		
Doanh thu sử dụng, quản lý hạ tầng, cho thuê đất thô	119.971.268.701	79.872.596.590
Doanh thu phí xử lý nước thải	49.055.814.795	43.653.698.336
Doanh thu cho thuê xưởng	8.621.223.107	7.413.255.028
Cộng	177.648.306.603	130.939.549.954

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

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ		
Doanh thu sử dụng, quản lý hạ tầng, cho thuê đất thô	119.971.268.701	79.872.596.590
Doanh thu phí xử lý nước thải	49.055.814.795	43.653.698.336
Doanh thu cho thuê xưởng	8.621.223.107	7.413.255.028
Cộng	177.648.306.603	130.939.549.954

3. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp		
Giá vốn sử dụng, quản lý hạ tầng, cho thuê đất thô	28.749.879.758	19.147.756.146
Giá vốn xử lý nước thải	23.583.082.288	22.252.345.698
Giá vốn cho thuê nhà xưởng	3.537.151.167	3.271.452.817
Cộng	55.870.113.213	44.671.554.661

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	14.299.630.481	25.355.940.097
Cổ tức, lợi nhuận được chia	24.628.784.918	7.440.204.000
Lãi chênh lệch tỷ giá trong kỳ	549.079	-
Lãi bán cổ phiếu	12.607.375.646	2.779.447.557
Lãi đánh giá chênh lệch tỷ giá cuối kỳ	157.467	133.307
Cộng	51.536.497.591	35.575.724.961

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	916.711.730	1.067.712.678
Hoàn nhập dự phòng chứng khoán kinh doanh	(410.808.955)	-
Hoàn nhập/Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	467.014.169	615.557.800
Lỗ bán khoản đầu tư	14.346.379.773	
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	-	34.841.566
Chi phí tài chính khác	20.000.000	35.000.000
Cộng	15.339.296.717	1.753.112.044

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

	Năm nay	Năm trước
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	398.450.564	765.863.005
Cộng	398.450.564	765.863.005
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	16.087.616.939	15.095.707.552
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ	972.426.410	1.131.890.929
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.642.461.759	1.418.552.136
Thuế, phí, lệ phí	36.953.804	47.204.761
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	146.079.040	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.013.873.799	3.757.159.287
Chi phí bằng tiền khác	1.313.819.329	2.005.718.445
Cộng	23.213.231.080	23.456.233.110

7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Chênh lệch tiền thuê đất thô được hưởng	2.523.033.000	11.246.600.766
Phí chuyển nhượng các lô đất trong khu công nghiệp	597.800.000	3.758.607.548
Thu nhập từ thanh lý hợp đồng thuê đất	-	2.210.408.964
Thu nhập từ cho thuê văn phòng, kho bãi, trạm phát sóng	1.733.831.239	1.560.595.461
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán công cụ dụng cụ	-	194.449.915,00
Thu nhập khác	3	18.186.465
Cộng	4.854.664.242	18.988.849.119

8. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Phạt vi phạm hành chính, chậm nộp (*)	437.830.852	117.140.463
Chi phí khác	1.450.971.502	70.522.268
Cộng	1.888.802.354	187.662.731

(*) Phạt hành chính, chậm nộp thuế theo Biên bản thanh tra thuế kỳ thanh tra từ 01/10/2018 đến 30/9/2024.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.344.118.410	2.735.508.243
Chi phí nhân công	23.328.865.468	23.340.367.531
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.522.481.254	17.690.618.748
Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.970.541.703	24.995.096.348
Chi phí khác bằng tiền	2.315.788.022	2.931.488.966
Cộng	79.481.794.857	71.693.079.836

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	27.312.277.428	19.413.925.262
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27.312.277.428	19.413.925.262

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí Thuế TNDN hoàn nhập từ tài sản thuế TNDN hoãn lại	10.986.932	11.629.961
- Chi phí hoàn nhập từ thuế TNDN hoãn lại phải trả	(11.342.584)	-
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ khoản chênh lệch tạm thời	(891.059.952)	11.342.583
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(891.415.604)	22.972.544

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	130.076.351.978	133.513.496.525
Các khoản điều chỉnh giảm		
<i>Tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	<i>(9.109.178.711)</i>	<i>(9.345.944.757)</i>
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	120.967.173.267	124.167.551.768
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (*)	41.236.777	41.236.777
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.933	3.011

(*) Năm 2025, Công ty đã tăng vốn điều lệ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2024. Vì vậy lãi cơ bản trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước đã được điều chỉnh lại theo số cổ phiếu phát hành thêm này. Việc điều chỉnh này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm tài chính kết thúc ngày 30/9/2024 giảm từ 3.463 VND xuống còn 3.011 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

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 2024 và ngày 30 tháng 9 năm 2025.

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 bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 30 tháng 9 năm 2024 và ngày 30 tháng 9 năm 2025.

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
Giai đoạn từ 01/10/2024 đến 30/9/2025		
Đồng	+100	(853.142.014)
Đồng	-100	853.142.014
Giai đoạn từ 01/10/2023 đến 30/9/2024		
Đồng	+100	(238.059.324)
Đồng	-100	238.059.324

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

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 118.627.931.200 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

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 30/9/2025	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
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	11.821.189.870	3.507.517.506	15.328.707.376
Cộng	138.852.451.187	37.069.751.645	175.922.202.832
Ngày 01/10/2024	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	21.080.000.000	60.113.384.660	81.193.384.660
Phải trả người bán	2.967.831.373	-	2.967.831.373
Chi phí phải trả	75.698.751.550	-	75.698.751.550
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	1.241.931.720	3.507.517.506	4.749.449.226
Cộng	100.988.514.643	63.620.902.166	164.609.416.809

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 2024 và 30 tháng 9 năm 2025. 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

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

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	
	30/9/2025		01/10/2024		30/9/2025	01/10/2024
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Giá trị
Tài sản tài chính						
Tiền và các khoản tương đương tiền	22.254.795.059	-	57.387.452.252	-	22.254.795.059	57.387.452.252
Đầu tư tài chính ngắn hạn	236.474.046.031	(954.067.885)	262.358.166.317	(1.364.876.840)	235.519.978.146	267.155.456.056
Phải thu khách hàng	6.797.856.232	(165.329.040)	6.275.440.852	(19.250.000)	6.632.527.192	6.256.190.852
Phải thu về cho vay	-	-	24.900.000.000	-	-	24.900.000.000
Phải thu khác	2.915.922.500	-	3.707.686.824	-	2.915.922.500	3.707.686.824
Các khoản đầu tư dài hạn khác (*)	327.550.771.260	(2.825.213.073)	143.809.725.560	(2.358.198.904)		
TỔNG CỘNG	595.993.391.082	(3.944.609.998)	498.438.471.805	(3.742.325.744)	267.323.222.897	359.406.785.984
Nợ phải trả tài chính						
Vay và nợ	107.568.996.482	-	81.193.384.660	-	107.568.996.482	81.193.384.660
Phải trả người bán	5.279.597.057	-	2.967.831.373	-	5.279.597.057	2.967.831.373
Chi phí phải trả	47.744.901.917	-	75.698.751.550	-	47.744.901.917	75.698.751.550
Phải trả khác	15.328.707.376	-	4.749.449.226	-	15.328.707.376	4.749.449.226
TỔNG CỘNG	175.922.202.832	-	164.609.416.809	-	175.922.202.832	164.609.416.809

(*) Tại 30/9/2025 trong 327.550.771.260 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 117.623.371.200 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

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

1. Số tiền đi vay thực thu trong năm	Năm nay	Năm trước
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	127.660.888.268	82.519.993.660
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	Năm nay	Năm trước
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	101.285.276.446	79.320.000.000

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 năm như sau:

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung	Phát sinh
Mua hàng hóa, dịch vụ			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18	Cùng thành viên HĐQT	Giá trị thi công công trình	18.254.629.630
		Mua bất động sản	113.548.455.205
Cổ tức, lợi nhuận được chia trong kỳ			
Công ty Cổ phần Thủy điện Trung Thu	Thành viên HĐQT là cổ đông lớn của CTCP Thủy điện Trung Thu	Lợi nhuận được chia	6.890.277.692
Tiền cho vay, lãi cho vay			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18	Cùng thành viên HĐQT	Lãi cho vay	1.127.525.088
		Thu lãi cho vay	1.823.360.704
		Cho vay	62.334.417.550
		Thu gốc cho vay	87.234.417.550
Tiền vay, lãi vay phát sinh			
Công ty Cổ phần Trung Anh	Cùng thành viên HĐQT	Chi phí lãi vay	150.082.718
		Trả lãi tiền vay	160.569.864
		Tiền đi vay	18.846.000.000
		Trả gốc vay	9.000.000.000

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.5b; V.6c; V.14b, V.17c.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

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 năm:

Họ tên	Chức danh	Năm nay	Năm trước	
Thù lao Hội đồng quản trị		2.664.000.000	2.526.000.000	
Ông Hoàng Đình Thắng	Chủ tịch HĐQT	336.000.000	336.000.000	
Ông Trịnh Việt Dũng	Phó Chủ tịch HĐQT	324.000.000	324.000.000	
Ông Phùng Văn Quý	Thành viên HĐQT	276.000.000	276.000.000	
Ông Lê Tùng Sơn	Thành viên HĐQT	300.000.000	300.000.000	
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên HĐQT	276.000.000	207.000.000	
Bà Nguyễn Ngọc Lan	Thành viên HĐQT	276.000.000	276.000.000	
Bà Nguyễn Thùy Linh	Thành viên HĐQT độc lập - Phó Chủ nhiệm Ủy ban Kiểm toán	276.000.000	300.000.000	
Ông Phạm Hữu Ánh	Thành viên HĐQT độc lập - Chủ nhiệm	300.000.000	300.000.000	
Ông Tôn Tích Quang Nam	Thành viên HĐQT độc lập	300.000.000	207.000.000	
Lương Tiểu ban XD CB và kiểm toán nội bộ		595.600.000	395.266.667	
Ông Lê Tùng Sơn	Trưởng tiểu ban XD CB	430.000.000	360.000.000	
Ông Tôn Tích Quang Nam	Trưởng ban KTNB	165.600.000	35.266.667	
Ban Tổng Giám đốc		2.583.846.959	2.689.585.830	
Ông Phạm Trung Kiên	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 09/8/2025	956.373.445	1.087.099.968
Bà Nguyễn Ngọc Lan	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 09/08/2025	788.796.322	780.016.437
Ông Nguyễn Anh Đệ	Phó Tổng Giám đốc	838.677.192	822.469.425	
Cộng		5.843.446.959	5.610.852.497	

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: Phú Thọ, Ninh Bình. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo khu vực địa lý như sau:

Chỉ tiêu	Phú Thọ	Ninh Bình	Tổng cộng	Loại trừ	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	68.778.847.726	109.754.303.365	178.533.151.091	(884.844.488)	177.648.306.603
- Doanh thu thuần từ bán hàng bán hàng và cung cấp dịch vụ	68.778.847.726	109.754.303.365	178.533.151.091	(884.844.488)	177.648.306.603
2. Chi phí	45.573.558.548	35.208.015.450	80.781.573.998	(1.299.779.141)	79.481.794.857
- Giá vốn	26.660.145.637	30.149.746.717	56.809.892.354	(939.779.141)	55.870.113.213
- Chi phí phân bổ	18.913.412.911	5.058.268.733	23.971.681.644	(360.000.000)	23.611.681.644
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	23.205.289.178	74.546.287.915	97.751.577.093	414.934.653	98.166.511.746
4. Tài sản bộ phận	1.480.452.301.332	772.251.861.752	2.252.704.163.084	(251.526.159.570)	2.001.178.003.514
Tổng tài sản	1.480.452.301.332	772.251.861.752	2.252.704.163.084	(251.526.159.570)	2.001.178.003.514
5. Nợ phải trả bộ phận	655.504.183.306	666.411.490.255	1.321.915.673.561	(262.454.804.689)	1.059.460.868.872
Tổng nợ phải trả	655.504.183.306	666.411.490.255	1.321.915.673.561	(262.454.804.689)	1.059.460.868.872

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh tại ngày 01/10/2024 trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và năm trước trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học MOORE AISIC.

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

Phủ Thọ, ngày 06 tháng 11 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU



Trần Thị Tươi

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Hoàn

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Ngọc Lan

NH
H
/C

C.P
/C