| | |
|---|---|
| **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: 2007/VPID/26<br>*'V/v Giải trình biến động LNST trên báo cáo tài chính Hợp nhất quý 3 kết thúc tại ngày 30/06/2026'* | *Phú Thọ, ngày 20 tháng 07 năm 2026* |

***Kính gửi:*** **Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;**

**Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.**

Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc (mã chứng khoán IDV) đã kết thúc báo cáo tài chính quý 3 tại ngày 30/06/2026.

Căn cứ vào Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 3 năm nay từ 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026 của Công ty, lợi nhuận sau thuế quý 3 năm nay tăng so với năm trước, cụ thể như sau:

Lợi nhuận sau thuế quý 3 năm trước (từ 01/04/2025-30/06/2025) đạt: 16.122.071.047 đồng

Lợi nhuận sau thuế quý 3 năm nay (từ 01/04/2026-30/06/2026) đạt: 46.046.483.565 đồng

Như vậy, lợi nhuận sau thuế Hợp nhất quý 3 năm nay so với lợi nhuận sau thuế của quý 3 năm trước tăng 29.924.412.518 đồng, tương đương với mức tăng 185,6%.

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

Doanh thu hoạt động tài chính quý 3 năm nay đạt 35,6 tỷ đồng, quý 3 năm trước đạt 6,8 tỷ đồng, tăng 28,8 tỷ đồng so với cùng kỳ. Chủ yếu do Công ty ghi nhận khoản lợi nhuận được chia từ khoản đầu tư dài hạn tại Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam với giá trị khoảng 33 tỷ đồng; cùng kỳ năm trước không phát sinh khoản thu nhập này.

Trên đây là nguyên nhân chính dẫn tới lợi nhuận Hợp nhất quý 3 năm nay tăng so với quý 3 năm trước. Vậy Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc trân trọng giải trình để các Quý cơ quan và cổ đông được biết.

Trân trọng!

***Nơi nhận:***
- Như trên;
- Lưu HC.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

**Nguyễn Ngọc Lan**

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC
Ký ngày: 20/7/2026 16:20:31

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**ĐỘC LẬP - TỰ DO - HẠNH PHÚC**
---------&---------

# DOANH NGHIỆP

Tên đơn vị: Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc
Địa chỉ: KCN Khai Quang, phường Vĩnh Phúc, tỉnh Phú Thọ
Mã số thuế: 2500222004
Tel: 02113 720 945; Fax: 02113 845 944
Mã chứng khoán: IDV

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

**QUÝ III NĂM NAY (01/04/2026-30/06/2026)**

**BIỂU MẪU GỒM:**

| | |
|---|---|
| 1 - Báo cáo tình hình tài chính | (Mẫu số: B01 – DN) |
| 2 - Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | (Mẫu số: B02 – DN) |
| 3 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ | (Mẫu số: B03 – DN) |
| 4 - Thuyết minh báo cáo tài chính | (Mẫu số: B09 – DN) |

**Phú Thọ, ngày 20 tháng 07 năm 2026**

Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc
KCN Khai Quang, phường Vĩnh Phúc, tỉnh Phú Thọ
Tel: 0211.3720.945, hotline: 0867448586

**Mẫu số: B 01 - DN**
*(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)*

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

*Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026*

**(Đơn vị tính: VNĐ)**

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ (30/06/2026) | Số đầu kỳ (01/10/2025) |
|---|---|---|---|---|
| **A. TÀI SẢN NGẮN HẠN** | **100** | **V.A** | **174.792.307.958** | **463.891.955.031** |
| **I. Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | **V.A1** | **74.417.279.514** | **22.254.795.059** |
| 1. Tiền | 111 | | 48.458.247.858 | 10.182.044.096 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 25.959.031.656 | 12.072.750.963 |
| **II. Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **120** | **V.A2** | **35.765.132.513** | **238.418.900.646** |
| 1. Chứng khoán kinh doanh | 121 | | 19.807.947.885 | 1.958.627.885 |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*) | 122 | | (2.006.117.885) | (954.067.885) |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | 123 | | 17.963.302.513 | 237.414.340.646 |
| 4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*) | 124 | | | |
| 5. Đầu tư ngắn hạn khác | 125 | | | |
| 6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*) | 126 | | | |
| **III. Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | **V.A3** | **43.035.139.507** | **179.177.637.192** |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | | 8.804.242.374 | 6.797.856.232 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | | 26.505.238.103 | 172.066.098.000 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | | |
| 4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng | 134 | | | |
| 5. Phải thu ngắn hạn khác | 135 | | 7.956.136.902 | 479.012.000 |
| 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | 136 | | (230.477.872) | (165.329.040) |
| 7. Tài sản thiếu chờ xử lý | 137 | | | |
| **IV. Hàng tồn kho** | **140** | **V.A4** | **142.029.479** | **101.852.869** |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 142.029.479 | 101.852.869 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*) | 142 | | | |
| **V. Tài sản sinh học ngắn hạn** | **150** | | | |
| 1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn | 151 | | | |
| 2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn | 152 | | | |
| 3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*) | 153 | | | |
| **VI. Tài sản ngắn hạn khác** | **160** | V.A5 | **21.432.726.945** | **23.938.769.265** |
| 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn | 161 | | 257.514.128 | 232.685.414 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 162 | | 18.109.325.316 | 23.700.074.471 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 163 | | 3.065.887.501 | 6.009.380 |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 164 | | | |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 165 | | | |
| **B. TÀI SẢN DÀI HẠN** | **200** | **V.B** | **1.915.162.515.422** | **1.537.286.048.483** |
| **I. Các khoản phải thu dài hạn** | **210** | V.B1 | **591.967.176.119** | **598.795.347.746** |

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ (30/06/2026) | Số đầu kỳ (01/10/2025) |
|---|---|---|---|---|
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | | |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | | | |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | 213 | | | |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn | 214 | | | |
| 5. Phải thu dài hạn khác | 215 | | 591.967.176.119 | 598.795.347.746 |
| 6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*) | 216 | | | |
| **II. Tài sản cố định** | **220** | V.B2 | **137.167.038.076** | **146.818.238.345** |
| **1. Tài sản cố định hữu hình** | **221** | | **137.167.038.076** | **146.818.238.345** |
| - Nguyên giá | 222 | | 243.079.790.392 | 238.817.019.152 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 223 | | (105.912.752.316) | (91.998.780.807) |
| **2. Tài sản cố định thuê tài chính** | **224** | | | |
| - Nguyên giá | 225 | | | |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 226 | | | |
| **3. Tài sản cố định vô hình** | **227** | | | |
| - Nguyên giá | 228 | | | |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 229 | | | |
| **III. Tài sản sinh học dài hạn** | 230 | | | |
| 1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ | 231 | | | |
| a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành | 232 | | | |
| b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành | 233 | | | |
| - Nguyên giá | 234 | | | |
| - Giá trị khấu hao lũy kế (*) | 235 | | | |
| 2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn | 236 | | | |
| 3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn | 237 | | | |
| 4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*) | 238 | | | |
| **IV. Bất động sản đầu tư** | **240** | **V.B4** | **76.308.748.963** | **75.934.468.619** |
| - Nguyên giá | 241 | | 81.946.577.830 | 80.249.359.766 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 242 | | (5.637.828.867) | (4.314.891.147) |
| **V. Tài sản dở dang dài hạn** | **250** | **V.B5** | **564.088.565.797** | **211.080.750.024** |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 251 | | | |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 252 | | 564.088.565.797 | 211.080.750.024 |
| **VI. Đầu tư tài chính dài hạn** | **260** | **V.B6** | **370.779.904.330** | **326.718.784.643** |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 261 | | | |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 262 | | (6.773.544) | 1.993.226.456 |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 263 | | 327.550.771.260 | 327.550.771.260 |
| 4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*) | 264 | | (4.194.093.386) | (2.825.213.073) |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn | 265 | | 47.430.000.000 | |
| 6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*) | 266 | | | |
| **VII. Tài sản dài hạn khác** | **270** | | **174.851.082.137** | **177.938.459.106** |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn | 271 | | 172.791.617.571 | 176.907.173.977 |

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ (30/06/2026) | Số đầu kỳ (01/10/2025) |
|---|---|---|---|---|
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 272 | | 2.059.464.566 | 1.031.285.129 |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 273 | | | |
| 4. Tài sản dài hạn khác | 274 | | | |
| **TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)** | **280** | | **2.089.954.823.380** | **2.001.178.003.514** |
| **C - NỢ PHẢI TRẢ** | **300** | **V.C** | **1.108.448.384.200** | **1.059.460.868.872** |
| **I. Nợ ngắn hạn** | **310** | V.C1 | **37.402.326.793** | **199.207.868.312** |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | | 19.241.940.249 | 5.279.597.057 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | | 501.214.025 | |
| 3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận | 313 | | 48.565.350 | 43.273.850 |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn | 314 | | 8.249.881.569 | 4.952.028.597 |
| 5. Phải trả người lao động | 315 | | 1.699.304.716 | 4.335.937.875 |
| 6. Chi phí phải trả ngắn hạn | 316 | | 35.252.380.146 | 47.744.901.917 |
| 7. Phải trả nội bộ ngắn hạn | 317 | | | |
| 8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn | 318 | | | |
| 9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn | 319 | | 42.379.662.269 | 39.774.666.822 |
| 10. Phải trả ngắn hạn khác | 320 | | 1.714.177.783 | 12.263.419.313 |
| 11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 321 | | (73.119.660.630) | 74.006.762.343 |
| 12. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 322 | | | |
| 13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 323 | | 1.434.861.316 | 10.807.280.538 |
| 14. Quỹ bình ổn giá | 324 | | | |
| 15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 325 | | | |
| **II. Nợ dài hạn** | **330** | V.C2 | **1.071.046.057.407** | **860.253.000.560** |
| 1. Phải trả người bán dài hạn | 331 | | | |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | | |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn | 333 | | | |
| 4. Chi phí phải trả dài hạn | 334 | | | |
| 5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | 335 | | | |
| 6. Phải trả nội bộ dài hạn | 336 | | | |
| 7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn | 337 | | 823.098.045.589 | 823.183.248.915 |
| 8. Phải trả dài hạn khác | 338 | | 159.694.011.818 | 3.507.517.506 |
| 9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 339 | | 88.254.000.000 | 33.562.234.139 |
| 10. Trái phiếu chuyển đổi | 340 | | | |
| 11. Cổ phiếu ưu đãi | 341 | | | |
| 12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 342 | | | |
| 13. Dự phòng phải trả dài hạn | 343 | | | |
| 14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 344 | | | |
| **D - VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **400** | **V.D** | **981.506.439.180** | **941.717.134.642** |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 474.218.810.000 | 412.367.770.000 |
| *- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết* | *411a* | | *474.218.810.000* | 412.367.770.000 |
| *- Cổ phiếu ưu đãi* | *411b* | | | |

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ (30/06/2026) | Số đầu kỳ (01/10/2025) |
|---|---|---|---|---|
| 2. Thặng dư vốn | 412 | | (11.000.000) | (11.000.000) |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | | |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | | |
| 5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*) | 415 | | | |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | | |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | | |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 89.359.931.607 | 89.359.931.607 |
| 9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 419 | | | |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 420 | | 413.684.114.791 | 435.797.393.134 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 420a | | 332.495.224.778 | 325.357.494.731 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 420b | | 81.188.890.013 | 110.439.898.403 |
| 11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | 4.254.582.782 | 4.203.039.901 |
| **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)** | **440** | | **2.089.954.823.380** | **2.001.178.003.514** |

*Phê duyệt, ngày 20 tháng 07 năm 2026*

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng giám đốc |
|---|---|---|
| *(Ký, họ tên)* | *(Ký, họ tên)* | *(Ký, họ tên, đóng dấu)* |
| Phùng Thị Chung Thuỷ | Nguyễn Thị Hoàn | Nguyễn Ngọc Lan |

Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc
KCN Khai Quang, phường Vĩnh Phúc, tỉnh Phú Thọ
Tel: 0211.3720.945, hotline: 0867448586

Mẫu số: B 02 - DN
*(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngà*
*tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài ch*

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

*Kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026*

(Đơn vị tính: VNĐ)

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Quý III | | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Kỳ này | Kỳ trước | Kỳ này (từ 01/10/2025 đến 30/06/2026) | Kỳ trước (từ 01/10/2024 đến 30/06/2025) |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | E2.1 | 30.431.905.602 | 27.782.116.972 | 92.374.486.592 | 79.158.195.762 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | 0 | 0 | 0 | |
| **3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)** | **10** | | **30.431.905.602** | **27.782.116.972** | **92.374.486.592** | **79.158.195.762** |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | E2.4 | 10.917.946.891 | 9.655.011.374 | 30.604.718.282 | 28.148.587.056 |
| **5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)** | **20** | | **19.513.958.711** | **18.127.105.598** | **61.769.768.310** | **51.009.608.706** |
| 6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư | **21** | | **0** | **0** | **0** | **0** |
| 7. Doanh thu hoạt động tài chính | 22 | E2.5 | 35.662.834.277 | 6.867.539.614 | 46.533.672.677 | 27.000.421.740 |
| 8. Chi phí tài chính | 23 | E2.6 | 849.522.252 | 327.867.739 | 2.861.048.138 | 417.113.738 |
| - Trong đó: Chi phí đi vay | 24 | | 214.505.903 | 228.799.674 | 713.411.499 | 655.473.008 |
| 9. Chi phí bán hàng | 25 | | 81.801.141 | 149.951.141 | 245.403.423 | 316.649.423 |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | | 5.120.685.081 | 5.125.328.836 | 15.536.651.034 | 15.496.359.941 |
| 11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | 27 | | | | (920.327) | 19.222.411.756 |
| **12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 – (23 + 25 + 26)+27}** | **30** | | **49.124.784.514** | **19.391.497.496** | **89.659.418.065** | **81.002.319.100** |
| 13. Thu nhập khác | 31 | | 404.589.413 | 486.204.547 | 2.939.696.973 | 2.365.934.935 |
| 14. Chi phí khác | 32 | | 14.426.999 | 0 | (140.795.368) | 139.432.142 |
| **15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)** | **40** | | **390.162.414** | **486.204.547** | **3.080.492.341** | **2.226.502.793** |
| **16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)** | **50** | | **49.514.946.928** | **19.877.702.043** | **92.739.910.406** | **83.228.821.893** |
| 17. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | E2.8 | 3.754.862.533 | 3.757.654.598 | 12.538.853.045 | 12.113.167.266 |
| 18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | (286.399.170) | (2.023.602) | (987.832.652) | (7.036.783) |

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Quý III | | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Kỳ này | Kỳ trước | Kỳ này (từ 01/10/2025 đến 30/06/2026) | Kỳ trước (từ 01/10/2024 đến 30/06/2025) |
| **19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 – 51 – 52)** | 60 | | **46.046.483.565** | **16.122.071.047** | **81.188.890.013** | **71.122.691.410** |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ | 61 | | 46.039.100.920 | 16.105.423.029 | 81.137.347.132 | 71.068.672.776 |
| 21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 62 | | 7.382.645 | *16.648.018* | 51.542.881 | 54.018.634 |
| 22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*) | 70 | | *971* | *391* | *1.712* | *1.725* |
| 23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*) | 71 | | | | | |

*Phê duyệt, ngày 20 tháng 07 năm 2026*

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng giám đốc |
|---|---|---|
| *(Ký, họ tên)* | *(Ký, họ tên)* | *(Ký, họ tên, đóng dấu)* |
| Phùng Thị Chung Thuỷ | Nguyễn Thị Hoàn | Nguyễn Ngọc Lan |

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

**Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc**
**KCN Khai Quang, phường Vĩnh Phúc, tỉnh Phú Thọ**
**Tel: 0211.3720.945, fax: 0211.3845.944**

**Mẫu số: B 03 - DN**
*(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày . tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chín*

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

***Kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026***

**(Đơn vị tính: VNĐ)**

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Kỳ này (từ 01/10/2025 đến 30/06/2026) | Kỳ trước (từ 01/10/2024 đến 30/06/2025) |
| **I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh** | | | | |
| **1. Lợi nhuận trước thuế** | **01** | | **92.739.910.406** | **83.228.821.893** |
| **2. Điều chỉnh cho các khoản** | | | | |
| - Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư | 02 | | 15.247.094.004 | 13.220.072.357 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | 2.486.079.145 | 0 |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | | 0 | 0 |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính | 05 | | (46.736.880.969) | (27.000.421.740) |
| - Chi phí đi vay | 06 | | 713.411.499 | 655.473.008 |
| - Các khoản điều chỉnh khác | 07 | | 0 | 0 |
| **3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động** | **08** | | **64.449.614.085** | **70.103.945.518** |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | 115.009.938.941 | (45.799.951.307) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | (40.176.610) | 17.206.055 |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | | 148.731.537.588 | 105.576.668.628 |
| - Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ | 12 | | 4.090.727.692 | 4.139.943.694 |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | | (17.849.320.000) | 0 |
| - Chi phí đi vay đã trả | 14 | | (1.668.462.111) | (655.473.008) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (8.784.458.588) | (7.451.695.661) |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | 0 | 0 |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 17 | | (9.372.419.222) | 0 |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh** | **20** | | **294.566.981.775** | **125.930.643.919** |
| **II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư** | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác | 21 | | (358.889.255.446) | (233.772.467.867) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác | 22 | | 0 | 0 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | 172.021.038.133 | (134.566.091.337) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 25.959.031.656 | 245.569.989.206 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | 1.272.909.673 | (19.104.602.091) |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác | 26 | | 2.000.000.000 | 0 |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 48.903.212.776 | 28.257.215.943 |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư** | **30** | | **(108.733.063.208)** | **(113.615.956.146)** |

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Kỳ này (từ 01/10/2025 đến 30/06/2026) | Kỳ trước (từ 01/10/2024 đến 30/06/2025) |
| ***III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính*** | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | | 0 | 0 |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành | 32 | | 0 | 0 |
| 3. Tiền thu từ đi vay | 33 | | (65.686.085.142) | 76.147.036.853 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (26.748.571.970) | (44.910.000.000) |
| 5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | | 0 | 0 |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (41.236.777.000) | (53.787.577.500) |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính** | **40** | | **(133.671.434.112)** | **(22.550.540.647)** |
| **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)** | **50** | | **52.162.484.455** | **(10.235.852.874)** |
| **Tiền và tương đương tiền đầu kỳ** | **60** | | 22.254.795.059 | 57.387.452.252 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | 0 | 0 |
| **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)** | **70** | | **74.417.279.514** | 47.151.599.378 |

*Phê duyệt, ngày 20 tháng 07 năm 2026*

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng giám đốc |
|---|---|---|
| *(Ký, họ tên)* | *(Ký, họ tên)* | *(Ký, họ tên, đóng dấu)* |
| Phùng Thị Chung Thuỷ | Nguyễn Thị Hoàn | Nguyễn Ngọc Lan |

**Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát thực trạng tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh**

| CHỈ TIÊU | ĐVT | Quý III (01/04/2026-30/06/2026) | Lũy kế (01/10/2025-30/06/2026) | Ghi chú |
|---|---|---|---|---|
| **Cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn** | | | | |
| *Cơ cấu tài sản* | | | | |
| Tài sản dài hạn/Tổng số tài sản | % | 91,64 | 91,64 | |
| Tài sản ngắn hạn/Tổng số tài sản | % | 8,36 | 8,36 | |
| | | | | |
| *Cơ cấu nguồn vốn* | | | | |
| Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn | % | 53,04 | 53,04 | |
| Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn | % | 46,96 | 46,96 | |
| | | | | |
| **Khả năng thanh toán** | | | | |
| Khả năng thanh toán hiện hành (CT100/300) | Lần | 0,16 | 0,16 | |
| Khả năng thanh toán nợ đến hạn (CT100/310) | Lần | 4,67 | 4,67 | |
| Khả năng thanh toán nhanh (111/300) | Lần | 0,04 | 0,04 | |
| | | | | |
| **TỶ SUẤT LỢI NHUẬN** | | | | |
| *Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu* | | | | |
| Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu thuần | % | 162,71 | 100,40 | |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần | % | 151,31 | 87,89 | |
| | | | | |
| *Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản* | | | | |
| Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản | % | 2,37 | 4,44 | |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản | % | 2,20 | 3,88 | |
| | | | | |
| *Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu* | % | 4,69 | 8,27 | |
| | | | | |

*Phê duyệt, ngày 20 tháng 07 năm 2026*

| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng giám đốc |
|---|---|---|
| *(Ký, họ tên)* | *(Ký, họ tên)* | *(Ký, họ tên, đóng dấu)* |
| Phùng Thị Chung Thuỷ | Nguyễn Thị Hoàn | Nguyễn Ngọc Lan |

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

*Kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026*

## I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

### 1. Khái quát chung

Công ty cổ phần phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc (sau đây gọi tắt là "Công ty") 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, thay đổi lần thứ 31 ngày 15 tháng 04 năm 2026 với mã số doanh nghiệp 2500222004 do Sở tài chính tỉnh Phú Thọ cấp với tổng số vốn điều lệ là: 474.218.810.000 đồng.

Công ty có trụ sở chính tại: Khu công nghiệp Khai Quang, phường Vĩnh Phúc, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam

Hiện nay người đại diện pháp luật là Bà Nguyễn Ngọc Lan, chức danh Tổng Giám đốc

### 2. Ngành nghề kinh doanh

2.1 - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Chi tiết:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu, cụm công nghiệp khu đô thị, nhà ở.
- Kinh doanh bất động sản.
- Thuê nhà, công trình xây dựng cho thuê lại.

2.2 Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại

2.3 Thu gom rác thải độc hại

2.4 Tái chế phế liệu

2.5 Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác

2.6 Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu

2.7 Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét

2.8 Sản xuất sắt, thép, gang

2.9 Sản xuất kim loại màu và kim loại quý

2.10 Đúc sắt, thép

2.11 Đúc kim loại màu

2.12 Lắp đặt máy móc, thiết bị công nghiệp

2.13 Sửa chữa các thiết bị điện

2.14 Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác

2.15 Bốc xếp hàng hóa

2.16 Hoạt động dịch vụ hỗ trợ tài chính chưa được phân vào đâu

2.17 Sản xuất sản phẩm từ plastic

2.18 Thu gom rác thải không độc hại

2.19 Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại

2.20 Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan

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

Năm tài chính bắt đầu từ 01/10 và kết thúc vào 30/09 năm kế tiếp

## II - Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán.

1- Kỳ kế toán theo năm tài chính bắt đầu từ: **ngày 01 tháng 10 năm 2025, kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2026**

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

## III - Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

### 1- Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 thay thế thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập tuân thủ theo quy định của Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất; Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

**2- Hình thức kế toán áp dụng**: nhật ký chung trên phần mềm kế toán Amis.vn.

**IV - Các chính sách kế toán áp dụng**

**1- Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:**

- Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, 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.

**2- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

- Phương pháp tính giá xuất hàng tồn kho: Bình quân gia quyền tháng

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

**3- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư.**

- TSCĐ hữu hình được trình bày theo nguyên giá và giá trị hao mòn luỹ kế. Nguyên giá TSCĐ hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa TSCĐ vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

- Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, vô hình, thuê tài chính: Theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với qui định tại thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của bộ trưởng bộ tài chính.

Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

| Nhóm tài sản cố định | Thời gian sử dụng (năm) |
|---|---|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 15 - 35 |
| Máy móc thiết bị | 6 - 8 |
| Phương tiện vận tải truyền dẫn | 6 - 10 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 3 - 10 |

**4- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư:**

- BĐSĐT bao gồm quyền sử dụng đất, nhà xưởng, vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích chủ yếu cho thuê.

Nguyên giá BĐSĐT bao gồm giá mua, các chi phí XDCB liên quan trực tiếp đến đến quá trình hình thành tài sản.

Nguyên giá BĐSĐT tự xây dựng là giá trị quyết toán công trình và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

**5- Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính.**

**- Các khoản đầu tư vào công ty con**, được hợp nhất vào báo cáo tài chính tổng công ty.

| *Tên công ty* | *Địa chỉ trụ sở* | *Tỷ lệ sở hữu* | *Tỷ lệ biểu quyết* | *Hoạt động chính* |
|---|---|---|---|---|
| Công ty TNHH một thành viên VPID Hà Nam | Đường D5, KCN Châu Sơn, Phường Châu Sơn, tỉnh Ninh Bình | 100% | 100% | Đầu tư XD và kinh doanh hạ tầng KCN |
| Công ty cổ phần VPID Vĩnh Phúc | KCN Khai Quang, phường Vĩnh Phúc, tỉnh Phú Thọ | 51,22% | 51,22% | Truyền tải và phân phối điện |
| Công ty TNHH MTV xây dựng Sông Lô | KCN Khai Quang, phường Vĩnh Phúc, tỉnh Phú Thọ | 100% | 100% | Xây dựng, hoàn thiện các công trình xây dựng |

***- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn:*** Bao gồm chứng khoán thương mại và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn khác của công ty, đầu tư tài chính ngắn hạn được ghi nhận theo giá gốc, trừ các khoản dự phòng.

***- Các khoản đầu tư tài chính dài hạn:*** Bao gồm đầu tư cổ phiếu dài hạn theo giá gốc, lợi nhuận được chia được hạch toán vào thu nhập trên báo cáo kết quả kinh doanh.

***- Phương pháp lập dự phòng giảm giá*** **đầu tư ngắn hạn, dài hạn:** được thực hiện tại ngày kết thúc kỳ báo cáo

**6- Nguyên tắc ghi nhận vốn hoá các khoản chi phí đi vay:**

- Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: Lãi vay của công trình nào được hạch toán vào công trình đó (vốn hoá) để hình thành TSCĐ.

-Tỷ lệ vốn hoá được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hoá trong kỳ.

**7- Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí khác:**

- Chi phí chờ phân bổ
- Chi phí khác

- Phương pháp phân bổ chi phí chờ phân bổ: Chi phí thành lập doanh nghiệp của những năm đầu chưa có doanh thu được phân bổ 36 tháng kể từ khi doanh nghiệp đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh có doanh thu.

**8- 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...

**9- Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:**

- Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu: là tổng số cổ phiếu nhân với mệnh giá.

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: Trích lập các quỹ,chi trả cổ tức, tăng vốn điều lệ theo nghị quyết đại hội cổ đông thường niên.

**10- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:**

***Doanh thu cho thuê lại đất:***

Đối với doanh thu về việc cho thuê lại đất và hạ tầng 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 tiền 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 ngoài hàng rào được phân bổ đều cho toàn bộ thời gian thuê.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý hạ tầng*** **:** được ghi nhận hàng năm và thời gian thanh toán cụ thể trong từng hợp đồng.

***Doanh thu dịch vụ thu gom và xử lý nước thải KCN :*** được tính bằng 80%-100% lượng nước sử dụng trong công nghiệp và sinh hoạt đã tiêu thụ của công ty cấp nước nhân với đơn giá đã ghi trong từng hợp đồng.

**- Doanh thu hoạt động tài chính:** Là tiền lãi trên số dư TGNH, lãi đầu tư tài chính ngắn và dài hạn, cổ tức được chia…

**- Doanh thu hợp đồng xây dựng:**

**11- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính:** Là chi phí lãi vay, chi phí cổ phiếu, dự phòng …

**12- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

***Công ty cổ phần phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc*** :

Ghi nhận chi phí thuế TNDN theo quy định hiện hành 20%

**13- Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác.**

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

**V- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng báo cáo tình hình tài chính:**

**Đơn vị tính: VNĐ**

| TÀI SẢN | Số cuối kỳ (30/06/2026) | Số đầu kỳ (01/10/2025) |
|---|---|---|
| **A- TÀI SẢN NGẮN HẠN** | **174.792.307.958** | **463.891.955.031** |
| **1 - Tiền và các khoản tương đương tiền.** | **74.417.279.514** | **22.254.795.059** |
| - Tiền mặt | 4.787.833.448 | 736.857.377 |
| - Tiền gửi ngân hàng | 43.670.414.410 | 9.445.186.719 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| - Các khoản tương đương tiền | | | 25.959.031.656 | 12.072.750.963 |
| **2 - Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn** | | | **35.765.132.513** | **238.418.900.646** |
| | **Số cuối kỳ (30/06/2026)** | | **Số đầu kỳ (01/10/2025)** | |
| **2.1. Chứng khoán kinh doanh** | **Số lượng** | **Giá trị** | **Số lượng** | **Giá trị** |
| **Cổ phiếu** | **1.746.400** | **19.807.947.885** | **346.400** | **1.958.627.885** |
| Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Thành Đạt | 135.000 | 2.017.360.000 | 0 | 0 |
| Công ty cổ phần Dược liệu Việt Nam | 90.000 | 587.460.000 | 0 | 0 |
| Công ty Cổ phần Lilama 45.3 | 346.400 | 1.958.627.885 | 346.400 | 1.958.627.885 |
| Ngân hàng Thương mại cổ phần Hàng hải Việt Nam | 510.000 | 6.043.000.000 | 0 | 0 |
| Ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đông | 130.000 | 1.425.500.000 | 0 | 0 |
| Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội | 535.000 | 7.776.000.000 | 0 | 0 |
| **2.2 Dự phòng và đầu tư khác** | | **15.957.184.628** | | **236.460.272.761** |
| - Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | | (2.006.117.885) | 0 | (954.067.885) |
| - Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 17.963.302.513 | 0 | 237.414.340.646 |
| | | | **Số cuối kỳ (30/06/2026)** | **Số đầu kỳ (01/10/2025)** |
| **3 - Các khoản phải thu ngắn hạn** | | | **43.035.139.507** | **179.177.637.192** |
| **3.1 - Phải thu của khách hàng** | | | **8.804.242.374** | **6.797.856.232** |
| - Công ty TNHH Haesung Vina | | | 116.397.600 | 69.273.600 |
| - Công ty TNHH MTV Thiện Mỹ | | | 89.413.632 | 107.321.760 |
| - Công ty TNHH BHFLEX Vina | | | 2.361.549.217 | 2.861.647.639 |
| - Công ty Cổ phần dược phẩm Hoa Việt | | | 507.045.882 | 343.873.832 |
| - Công ty TNHH SONNETTECK TJ VINA | | | 11.223.671 | 4.292.352 |
| - Các đối tượng khác | | | 5.718.612.372 | 3.411.447.049 |
| **3.2 - Trả trước cho người bán** | | | **26.505.238.103** | **172.066.098.000** |
| - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VẠN CÁT | | | 2.938.867.785 | 7.141.247.529 |
| - Công ty Cổ phần phát triển xây dựng đô thị Vĩnh Phúc | | | 972.550.000 | 972.550.000 |
| - Công ty TNHH Hiệp Thành | | | 0 | 7.759.188.422 |
| - Công ty cổ phần FANCO | | | 0 | 0 |
| - Các đối tượng khác | | | 22.593.820.318 | 156.193.112.049 |
| **3.3 - Phải thu về cho vay ngắn hạn** | | | **0** | **0** |
| **3.4 - Các khoản phải thu ngắn hạn khác** | | | **7.956.136.902** | **479.012.000** |
| - Phải thu khác | | | 4.182.982.712 | 17.000.000 |
| - Phải thu tạm ứng | | | 3.773.154.190 | 462.012.000 |
| **3.5 - Dự phòng nợ khó đòi (*)** | | | **(230.477.872)** | **(165.329.040)** |
| **4 - Hàng tồn kho** | | | **142.029.479** | **101.852.869** |
| - Nguyên liệu, vật liệu | | | 142.029.479 | 101.852.869 |
| **5 - Tài sản ngắn hạn khác** | | | **21.432.726.945** | **23.938.769.265** |
| - Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn | | | 257.514.128 | 232.685.414 |
| - Thuế GTGT được khấu trừ | | | 18.109.325.316 | 23.700.074.471 |
| - Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | | | 3.065.887.501 | 6.009.380 |

| | Số cuối kỳ (30/06/2026) | Số đầu kỳ (01/10/2025) |
|---|---|---|
| **B - TÀI SẢN DÀI HẠN** | **1.915.162.515.422** | **1.537.286.048.483** |
| **1 - Các khoản phải thu dài hạn** | **591.967.176.119** | **598.795.347.746** |
| 1.1. Phải thu dài hạn (Đền bù GPMB KCN Khai Quang) | 10.628.905.252 | 10.515.570.071 |
| 1.2. Phải thu dài hạn (Đền bù GPMB KCN Châu Sơn) | 68.353.513.627 | 79.332.238.627 |
| 1.3. Phải thu dài hạn (Đền bù GPMB KCN Sông Lô II) | 512.984.757.240 | 508.947.539.048 |
| **2 - Tài sản cố định** | **137.167.038.076** | **146.818.238.345** |

**2.1. TSCĐ Hữu hình**

| Khoản mục | Nhà cửa vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị dụng cụ quản lý | TSCĐ khác | Tổng cộng |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Số dư đầu năm** | **152.858.714.837** | **65.777.543.904** | **19.198.471.792** | **677.227.983** | **305.060.636** | **238.817.019.152** |
| - Mua trong năm | 0 | 1.424.344.388 | 2.796.296.296 | 42.130.556 | 0 | 4.262.771.240 |
| - Đầu tư XDCB hoàn thành | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - Tăng khác | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - Thanh lý, nhượng bán, giảm khác | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Số dư cuối năm** | **152.858.714.837** | **67.201.888.292** | **21.994.768.088** | **719.358.539** | **305.060.636** | **243.079.790.392** |
| **Giá trị hao mòn luỹ kế** | | | | | | |
| **Số dư đầu** | **59.630.219.000** | **19.361.709.468** | **12.371.610.886** | **466.780.821** | **168.460.632** | **91.998.780.807** |
| - Khấu hao trong năm | 8.150.133.194 | 4.462.246.741 | 1.211.769.214 | 70.687.730 | 19.134.630 | 13.913.971.509 |
| - Thanh lý nhượng bán | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - Giảm khác chuyển sang CCDC | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Số dư cuối năm** | **67.780.352.194** | **23.823.956.209** | **13.583.380.100** | **537.468.551** | **187.595.262** | **105.912.752.316** |
| **Giá trị còn lại của TSCĐ** | | | | | | |
| **- Tại ngày đầu năm** | **93.228.495.837** | **46.415.834.436** | **6.826.860.906** | **210.447.162** | **136.600.004** | **146.818.238.345** |
| **- Tại ngày cuối năm** | **85.078.362.643** | **43.377.932.083** | **8.411.387.988** | **181.889.988** | **117.465.374** | **137.167.038.076** |

| | | |
|---|---|---|
| - Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ Hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố,đảm bảo các khoản vay | | |
| - Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | 30.436.087.701 | 25.812.572.815 |
| - Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý | 0 | 0 |
| **2.2. Bất động sản đầu tư** | **76.308.748.963** | **75.934.468.619** |
| - Nguyên giá | 81.946.577.830 | 80.249.359.766 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | (5.637.828.867) | (4.314.891.147) |

| | Số cuối kỳ (30/06/2026) | Số đầu kỳ (01/10/2025) |
|---|---|---|
| **4 - Tài sản dở dang dài hạn** | **564.088.565.797** | **211.080.750.024** |
| **4.1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn** | **0** | **0** |
| **4.2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang** | **564.088.565.797** | **211.080.750.024** |
| **VPID Hà Nam** | **69.194.167.979** | **42.821.144.219** |
| + Xây dựng nhà xưởng cho thuê | 69.194.167.979 | 42.821.144.219 |
| **VPID Vĩnh Phúc** | **494.894.397.818** | **168.259.605.805** |
| + Chi phí dự án khu công nghiệp Sông Lô II | 320.687.960.749 | 163.482.352.486 |
| + Hệ thống đèn Led khu công nghiệp Khai Quang | 241.578.488 | 241.578.488 |
| + Hệ thống đường ống TN5, QH và T12 KCN Khai Quang | 277.774.999 | 277.774.999 |
| + San nền lô đất dịch vụ khu công nghiệp Khai Quang (VP cũ) | 1.253.935.885 | 991.700.470 |
| + Bồi thường giải phóng mặt bằng khu công nghiệp Khai Quang | 2.290.219.027 | 2.290.219.027 |
| + Chi phí đầu tư xây dựng Lô CN17 khu công nghiệp Khai Quang | 10.988.978.989 | 871.672.285 |
| + Chi phí đầu tư xây dựng Lô CN18 khu công nghiệp Khai Quang | 54.308.050 | 54.308.050 |
| + Bất động sản đầu tư | 159.049.641.631 | |
| + Chi phí đầu tư xây dựng khác | 50.000.000 | 50.000.000 |
| **VPID Vĩnh Phúc (nhà xưởng cho thuê)** | **0** | **0** |
| Chi phí xây dựng cơ bản | | |
| **5- Các khoản đầu tư tài chính dài hạn** | **370.779.904.330** | **326.718.784.643** |
| **5.1 - Đầu tư vào công ty con** | **0** | **0** |
| Cty TNHH MTV VPID Hà Nam | | |
| Cty cổ phần VPID Vĩnh Phúc | | |
| Công ty TNHH MTV xây dựng Sông Lô | | |
| **5.2 - Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết** | **(6.773.544)** | **1.993.226.456** |
| Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển VL | 0 | 2.000.000.000 |
| Lãi/lỗ đầu tư Công ty cổ phần Phát triển VL | (6.773.544) | (6.773.544) |
| **5.3 - Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác** | **327.550.771.260** | **327.550.771.260** |
| Công ty cổ phần thuỷ 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 | 30.300.471.260 |
| Công ty Cổ phần Trung Anh | 48.000.000.000 | 48.000.000.000 |
| Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng KCN Đồng văn III tỉnh Hà Nam | 174.421.950.000 | 174.421.950.000 |
| Công ty cổ phần đầu tư khu công nghiệp Hoàng Thành Du Long | 36.700.000.000 | 36.700.000.000 |
| **5.4 - Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn** | **(4.194.093.386)** | **(2.825.213.073)** |
| **5.5 - Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn** | **47.430.000.000** | **0** |
| **6 - Tài sản dài hạn khác** | **174.851.082.137** | **177.938.459.106** |
| **6.1 - Chi phí chờ phân bổ dài hạn** | **174.851.082.137** | **177.938.459.106** |
| + Chi phí chờ phân bổ dài hạn | 172.791.617.571 | 176.907.173.977 |
| + Tài sản thuế TNDN hoãn lại | 2.059.464.566 | 1.031.285.129 |
| **6.2 - Tài sản dài hạn khác** | | |

| NGUỒN VỐN | Số cuối kỳ (30/06/2026) | Số đầu kỳ (01/10/2025) |
|---|---|---|
| **C - Nợ phải trả** | **1.108.448.384.200** | **1.059.460.868.872** |
| **1 - Nợ ngắn hạn** | **37.402.326.793** | **199.207.868.312** |
| **1.1. Phải trả người bán ngắn hạn** | **19.241.940.249** | **5.279.597.057** |
| * Công ty Điện lực Vĩnh Phúc- CN Tổng Công ty Điện lực miền Bắc | 141.442.417 | 167.937.043 |
| * Công ty TNHH KOASTAL ECO INDUSTRIES | 3.739.475.646 | 0 |
| * Công ty TNHH Hiệp Thành | 1.098.168.422 | 4.023.466.671 |
| * Công ty THNH Huấn Thu | 325.317.226 | 325.317.226 |
| * Các đối tượng khác | 13.937.536.538 | 762.876.117 |
| **1.2. Người mua trả trước ngắn hạn** | **501.214.025** | **0** |
| **1.3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước** | **8.249.881.569** | **4.952.028.597** |
| * Thuế GTGT | 84.503.273 | 0 |
| * Thuế thu nhập doanh nghiệp | 8.024.067.871 | 4.275.682.794 |
| * Thuế thu nhập cá nhân | 141.310.425 | 254.610.591 |
| * Thuế khác | 0 | 421.735.212 |
| **1.4. Phải trả người lao động** | **1.699.304.716** | **4.335.937.875** |
| **1.5. Phải trả cổ tức, lợi nhuận** | **48.565.350** | **43.273.850** |
| **1.6. Chi phí phải trả ngắn hạn** | **35.252.380.146** | **47.744.901.917** |
| **1.7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn** | **42.379.662.269** | **39.774.666.822** |
| **1.8. Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác** | **1.714.177.783** | **12.263.419.313** |
| UBND Tỉnh VP(Lô 56 Ha) | 414.640.008 | 414.640.008 |
| Kinh phí công đoàn | 29.953.950 | 70.863.285 |
| Thuế GTGT đầu vào của hóa đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở khi thanh toán theo tiến độ | 0 | 9.497.332.195 |
| Đặt cọc thi công | 1.150.492.916 | 300.000.000 |
| Phải trả phải nộp khác | 119.090.909 | 1.980.583.825 |
| **1.9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn** | **(73.119.660.630)** | **74.006.762.343** |
| **1.10. Quỹ khen thưởng phúc lợi** | **1.434.861.316** | **10.807.280.538** |
| * Quỹ Phúc lợi | 1.434.861.316 | 10.807.280.538 |
| * Quỹ khen thưởng | 0 | |
| **2 - Nợ dài hạn** | **1.071.046.057.407** | **860.253.000.560** |
| 1. Phải trả người bán dài hạn | 0 | 0 |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn | 0 | 0 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn | 0 | 0 |
| 4. Chi phí phải trả dài hạn | 0 | 0 |
| 5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | 0 | 0 |
| 6. Phải trả nội bộ dài hạn | 0 | 0 |
| 7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn | 823.098.045.589 | 823.183.248.915 |
| 8. Phải trả dài hạn khác | 159.694.011.818 | 3.507.517.506 |
| 9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 88.254.000.000 | 33.562.234.139 |
| 10. Trái phiếu chuyển đổi | 0 | 0 |

| | | |
|---|---|---|
| 11. Cổ phiếu ưu đãi | 0 | 0 |
| 12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 0 | 0 |
| 13. Dự phòng phải trả dài hạn | 0 | 0 |
| 14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 0 | 0 |

D-Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

| Danh mục | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Lợi nhuận sau thuế | Tổng Cộng |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Giai đoạn từ (01/10/2024-30/09/2025)** | **358.583.850.000** | **(11.000.000)** | **78.949.441.652** | **4.148.267.438** | **432.977.719.294** | **874.648.278.384** |
| **- Tăng vốn trong năm trước** | **53.783.920.000** | | **10.410.489.955** | **54.772.463** | **110.627.287.326** | **174.876.469.744** |
| - Tăng vốn trong năm | 53.783.920.000 | | | | | 53.783.920.000 |
| - Phân phối lợi nhuận | | | 10.410.489.955 | | (19.519.668.666) | (9.109.178.711) |
| - Lãi trong kỳ | | | | 54.772.463 | 130.076.351.978 | 130.131.124.441 |
| - Tăng khác | | | | | 70.604.014 | 70.604.014 |
| **- Giảm vốn trong năm trước** | | | | | **107.807.613.486** | **107.807.613.486** |
| - Phân phối lợi nhuận | | | | | | |
| - Chia cổ tức | | | | | 107.571.497.500 | 107.571.497.500 |
| - Giảm khác | | | | | 236.115.986 | 236.115.986 |
| **Số dư cuối kỳ năm trước (30/09/2025) là đầu kỳ năm nay (01/10/2025)** | 412.367.770.000 | (11.000.000) | **89.359.931.607** | **4.203.039.901** | **435.797.393.134** | **941.717.134.642** |
| **- Tăng vốn trong năm nay** | **61.851.040.000** | | | **51.542.881** | **81.137.347.132** | **143.039.930.013** |
| - Tăng vốn trong năm | | | | | | |
| - Lãi trong năm nay | | | | 51.542.881 | 81.137.347.132 | 81.188.890.013 |
| - Tăng khác | 61.851.040.000 | | | | | 61.851.040.000 |
| **- Giảm vốn trong năm nay** | | | | | **103.250.625.475** | **103.250.625.475** |
| - Phân phối lợi nhuận | | | | | | |
| - Chia cổ tức bằng tiền | | | | | 41.236.777.000 | 41.236.777.000 |
| - Chia cổ tức cổ phiếu | | | | | 61.851.040.000 | 61.851.040.000 |
| - Giảm khác | | | | | 162.808.475 | 162.808.475 |
| **Số dư cuối kỳ này (30/06/2026)** | **474.218.810.000** | **(11.000.000)** | **89.359.931.607** | **4.254.582.782** | **413.684.114.791** | **981.506.439.180** |

**Tình hình phát hành cổ phiếu của công ty**

| **Cổ phiếu phổ thông** | **Số cuối kỳ (30/06/2026)** | | **Số đầu kỳ (01/10/2025)** | |
|---|---|---|---|---|
| | **Số lượng** | **Đơn vị tính** | **Số lượng** | **Đơn vị tính** |
| - Số cổ phiếu được phép phát hành | 47.421.881 | Cổ phiếu | 41.236.777 | Cổ phiếu |
| - Số cổ phiếu được phát hành và được góp vốn đầy đủ | 47.421.881 | Cổ phiếu | 41.236.777 | Cổ phiếu |
| - Mệnh giá của cổ phiếu | 10.000 | Đồng/cổ phiếu | 10.000 | Đồng/cổ phiếu |
| - Số cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm cuối kỳ | 47.421.881 | Cổ phiếu | 41.236.777 | Cổ phiếu |
| **Cổ phiếu quỹ** | **Số cuối kỳ (30/06/2026)** | | **Số đầu kỳ (01/10/2025)** | |
| | **Số lượng** | **Đơn vị tính** | **Số lượng** | **Đơn vị tính** |
| - Số cổ phiếu quỹ | | Cổ phiếu | | Cổ phiếu |
| - Mệnh giá cổ phiếu quỹ | | Đồng/cổ phiếu | | Đồng/cổ phiếu |

| E. Các nội dung thuyết minh khác | Số cuối kỳ (30/06/2026) | Số đầu kỳ (01/10/2025) |
|---|---|---|
| **1- Các quỹ của doanh nghiệp:** | **93.614.514.389** | **93.562.971.508** |
| - Quỹ đầu tư phát triển | 89.359.931.607 | 89.359.931.607 |
| - Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 4.254.582.782 | 4.203.039.901 |
| - Quỹ khác thuộc chủ sở hữu | 0 | 0 |
| | **Kỳ này** | **Kỳ trước** |
| **2- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo KQHĐKD** | | |
| **2.1 - Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số: 01)** | **30.431.905.602** | **27.782.116.972** |
| - Doanh thu thuần bán hàng | 0 | 0 |
| - Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ | 30.431.905.602 | 27.782.116.972 |
| **2.2 - Các khoản giảm trừ doanh thu (Mã số: 02)** | **0** | 0 |
| - Chiết khấu thương mại | 0 | 0 |
| - Giảm giá hàng bán | 0 | 0 |
| **2.3 - Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số: 10)** | **30.431.905.602** | **27.782.116.972** |
| - Doanh thu thuần trao đổi sản phẩm, hàng hoá | 0 | 0 |
| - Doanh thu thuần trao đổi dịch vụ | 30.431.905.602 | 27.782.116.972 |
| **2.4 - Giá vốn hàng bán ( Mã số: 11 )** | **10.917.946.891** | **9.655.011.374** |
| - Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 10.917.946.891 | 9.655.011.374 |
| **2.5 - Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số: 21)** | **35.662.834.277** | **6.867.539.614** |
| - Lãi tiền gửi tiền tiết kiệm, cho vay | 2.894.766.660 | 2.816.080.628 |
| - Cổ tức LN được chia từ công ty LDLK | 33.068.585.608 | 0 |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia (LNST cty con chuyển về) | 20.717.563.354 | 15.616.825.140 |
| - Doanh thu bán cổ phiếu | (305.208.000) | 16.284.080.22[illegible] |
| - Giảm trong kỳ (Đối trừ giá vốn cổ phiếu) | 0 | (12.243.610.455) |
| - Lãi trên cố dư TGNH hàng tháng | 4.690.009 | 10.989.213 |
| - Đối trừ tiền lãi LNST (Công ty con chuyển về) | (20.717.563.354) | (15.616.825.140) |
| **2.6 - Chi phí tài chính (Mã số: 22)** | **849.522.252** | **327.867.739** |
| - Lãi tiền vay (Quỹ MT + khác) | 214.505.903 | 223.947.739 |
| - Phí bảo lãnh vay + phí quản lý chứng khoán | 6.034.349 | |
| - Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác | 934.190.000 | 103.920.000 |
| - Giá vốn kinh doanh chứng khoán | (305.208.000) | |
| - Bù trừ giá vốn kinh doanh chứng khoán | 0 | |
| **2.7 - Chi Phí bán hàng** | **81.801.141** | **149.951.141** |
| - Chi phí tư vấn môi giới bán hàng | 81.801.141 | 149.951.141 |
| - Chi phí công cụ dụng cụ phân bổ | 0 | 0 |
| **2.8 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Mã: 51)** | **3.754.862.533** | **3.757.654.598** |
| - Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (Mã 51) | 3.754.862.533 | 3.757.654.598 |
| **2.9 - Chi phí thuế thu nhập hoãn lại (Mã số: 52)** | **(286.399.170)** | **(2.023.602)** |
| **2.10 - Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố** | **12.378.679.246** | **13.722.747.599** |
| - Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 46.148.963 | 39.576.062 |
| - Phân bổ CCDC, dịch vụ, tài sản dài hạn | 1.585.948.556 | 1.647.287.483 |
| - Chi phí khấu hao TSCĐ | 5.104.768.293 | 4.484.707.813 |
| - Chi phí nhân công | 4.708.137.997 | 6.798.912.494 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | | | 658.022.378 | 617.351.162 |
| - Chi phí khác bằng tiền | | | 275.653.059 | 134.912.585 |
| **3 - Những thông tin khác** | | | **0** | **0** |
| **4. Thông tin trình bày lại** | | | | |
| **Chỉ tiêu** | **Mã số chỉ tiêu theo TT 99/2025/TT-BTC** | **01/10/2025 Số trình bày lại** | **Mã số chỉ tiêu theo TT 200/2015/TT-BTC** | **01/10/2025 Số đã trình bày** |
| **Báo cáo tình hình tài chính** | | | | |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | 237.414.340.646 | 123 | 234.515.418.146 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 135 | 479.012.000 | 136 | 3.377.934.500 |
| Phải trả cổ tức, lợi nhuận | 313 | 43.273.850 | | - |
| Phải trả ngắn hạn khác | 320 | 12.263.419.313 | 319 | 12.306.693.163 |

*Phê duyệt, ngày 20 tháng 07 năm 2026*

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng giám đốc |
|---|---|---|
| *(Ký, họ tên)* | *(Ký, họ tên)* | *(Ký, họ tên)* |
| Phùng Thị Chung Thuỷ | Nguyễn Thị Hoàn | Nguyễn Ngọc Lan |