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 IV NĂM NAY (01/07/2026-30/09/2026)

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 HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

(Đơn vị tính: VNĐ)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (30/09/2026)	Số đầu kỳ (01/10/2025)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**	**V.A**	**235.937.614.536**	**463.891.955.031**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.A1**	**83.156.987.742**	**22.254.795.059**
1. Tiền	111		8.547.432.474	10.182.044.096
2. Các khoản tương đương tiền	112		74.609.555.268	12.072.750.963
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.A2**	**111.007.471.812**	**238.418.900.646**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		22.765.985.385	1.958.627.885
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		(4.864.327.885)	(954.067.885)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		93.105.814.312	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**	**38.943.947.883**	**179.177.637.192**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		6.388.676.675	6.797.856.232
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		22.605.038.178	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		10.183.774.654	479.012.000
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(233.541.624)	(165.329.040)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137			
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.A4**	**168.009.405**	**101.852.869**
1. Hàng tồn kho	141		168.009.405	101.852.869
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142			
V. Tài sản ngắn hạn khác	**160**	V.A5	**2.661.197.694**	**23.938.769.265**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		171.900.606	232.685.414
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		2.472.394.038	23.700.074.471
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		16.903.050	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**	**1.913.771.129.769**	**1.537.286.048.483**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**	V.B1	**605.579.201.151**	**598.795.347.746**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (30/09/2026)	Số đầu kỳ (01/10/2025)
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		605.579.201.151	598.795.347.746
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216			
II. Tài sản cố định	**220**	V.B2.1	**133.520.638.011**	**146.818.238.345**
1. Tài sản cố định hữu hình	**221**		**133.520.638.011**	**146.818.238.345**
- Nguyên giá	222		243.992.422.719	238.817.019.152
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(110.471.784.708)	(91.998.780.807)
III. Bất động sản đầu tư	**240**	**V.B2.2**	**75.867.769.723**	**75.934.468.619**
- Nguyên giá	241		81.946.577.830	80.249.359.766
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(6.078.808.107)	(4.314.891.147)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	**V.B5**	**585.805.286.831**	**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		585.805.286.831	211.080.750.024
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**V.B6**	**323.599.264.809**	**326.718.784.643**
1. Đầu tư vào công ty con	261			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262			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		(3.951.506.451)	(2.825.213.073)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265			
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266			
VI. Tài sản dài hạn khác	**270**		**189.398.969.244**	**177.938.459.106**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		186.845.610.226	176.907.173.977
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		2.553.359.018	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**		**2.149.708.744.305**	**2.001.178.003.514**
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**	**V.C**	**1.117.278.634.689**	**1.059.460.868.872**
I. Nợ ngắn hạn	**310**	V.C1	**166.076.299.044**	**199.207.868.312**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		22.571.749.947	5.279.597.057
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		160.875	
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		21.929.641.232	4.952.028.597
5. Phải trả người lao động	315		4.324.162.683	4.335.937.875
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		34.671.562.072	47.744.901.917
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317			

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (30/09/2026)	Số đầu kỳ (01/10/2025)
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318			
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		52.291.160.816	39.774.666.822
10. Phải trả ngắn hạn khác	320		6.005.224.010	12.263.419.313
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		12.516.000.000	74.006.762.343
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322			
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		11.718.072.059	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	**951.202.335.645**	**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		918.130.818.139	823.183.248.915
8. Phải trả dài hạn khác	338		3.507.517.506	3.507.517.506
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		29.564.000.000	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**	**1.032.430.109.616**	**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*			
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		101.134.058.170	89.359.931.607
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		452.826.319.690	435.797.393.134
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		310.373.131.469	325.357.494.731

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (30/09/2026)	Số đầu kỳ (01/10/2025)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		142.453.188.221	110.439.898.403
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		4.261.921.756	4.203.039.901
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**2.149.708.744.305**	**2.001.178.003.514**

Phê duyệt, ngày 20 tháng 10 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-
tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng B

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

(Đơn vị tính: VNĐ)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này (từ 01/10/2025 đến 30/09/2026)	Kỳ trước (từ 01/10/2024 đến 30/09/2025)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	E2.1	92.892.083.373	98.490.110.841	184.908.590.673	177.648.306.603
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		0	0	0	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**		**92.892.083.373**	**98.490.110.841**	**184.908.590.673**	**177.648.306.603**
4. Giá vốn hàng bán	11	E2.4	14.217.095.829	27.716.060.382	44.493.869.119	55.870.113.202
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**78.674.987.544**	**70.774.050.459**	**140.414.721.554**	**121.778.193.401**
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	7.400.344.112	24.536.075.851	54.163.612.020	51.536.497.591
8. Chi phí tài chính	23	E2.6	2.783.707.251	14.922.182.979	5.957.657.259	15.339.296.717
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		169.251.273	254.766.502	882.662.772	916.711.730
9. Chi phí bán hàng	25		81.800.865	81.801.141	327.204.012	398.450.564
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		8.346.653.299	8.070.871.139	23.832.656.122	23.567.231.080
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		0	18.378.354.675	(920.326)	19.222.411.757
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 – (23 + 25 + 26)+27}	**30**		**74.863.170.241**	**90.613.625.726**	**164.459.895.855**	**153.232.124.388**
13. Thu nhập khác	31		9.038.592.011	2.848.729.307	11.933.288.984	5.214.664.242
14. Chi phí khác	32		5.941.208.684	1.749.370.212	5.800.413.316	1.888.802.354
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**3.097.383.327**	**1.099.359.095**	**6.132.875.668**	**3.325.861.888**
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**77.960.553.568**	**91.712.984.821**	**170.592.771.523**	**156.557.986.276**
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	E2.8	17.149.618.129	15.201.853.845	29.661.723.437	27.314.832.137

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này (từ 01/10/2025 đến 30/09/2026)	Kỳ trước (từ 01/10/2024 đến 30/09/2025)
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(534.307.483)	(883.285.667)	(1.522.140.135)	(891.415.603)
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 – 51 – 52)	**60**		**61.345.242.922**	**77.394.416.643**	**142.453.188.221**	**130.134.569.742**
20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		61.337.903.948	77.376.946.228	142.394.306.366	130.077.455.815
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		7.338.974	*17.470.415*	58.881.855	57.113.927
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		*1.294*	*1.877*	*3.004*	*3.156*

Phê duyệt, ngày 20 tháng 10 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, fax: 0211.3845.944

Mẫu số: B 03 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

(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 30/09/2026)	Kỳ trước (từ 01/10/2024 đến 30/09/2025)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**170.592.771.523**	**156.551.986.265**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		20.307.788.136	18.522.481.254
- Các khoản dự phòng	03		5.104.765.962	202.284.254
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		279.765	(157.467)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(51.760.974.480)	(38.928.415.399)
- Chi phí đi vay	06		882.662.772	916.711.730
- Các khoản điều chỉnh khác	07		0	0
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**145.127.293.678**	**137.264.890.637**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		228.991.838.476	(67.544.651.233)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(66.156.536)	27.198.673
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		150.145.313.136	196.679.332.803
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(9.878.660.699)	(11.564.412.316)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(20.807.357.500)	14.829.549.226
- Chi phí đi vay đã trả	14		(935.850.729)	(927.198.877)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(13.658.691.793)	(27.312.577.468)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		0	0
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(9.591.569.222)	(10.545.756.712)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**469.326.158.811**	**230.906.374.733**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(422.045.540.427)	(299.880.255.816)
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		(515.959.320.240)	(255.419.098.266)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		583.160.206.535	291.373.669.326
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		0	(14.195.127.705)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		2.000.000.000	694.504.914
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		51.146.741.251	38.799.083.832

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Kỳ này (từ 01/10/2025 đến 30/09/2026)	Kỳ trước (từ 01/10/2024 đến 30/09/2025)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(301.697.912.881)**	**(238.627.223.715)**
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		30.899.923.146	127.660.888.268
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(96.388.919.628)	(101.285.276.446)
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**		**(106.725.773.482)**	**(27.411.965.678)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**60.902.472.448**	**(35.132.814.660)**
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		(279.765)	157.467
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**		**83.156.987.742**	**22.254.795.059**

Phê duyệt, ngày 20 tháng 10 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 IV (01/07/2026-30/09/2026)	Lũy kế (01/10/2025-30/09/2026)	Ghi chú
Cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn				
Cơ cấu tài sản				
Tài sản dài hạn/Tổng số tài sản	%	89,02	89,02	
Tài sản ngắn hạn/Tổng số tài sản	%	10,98	10,98	
Cơ cấu nguồn vốn				
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	51,97	51,97	
Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	48,03	48,03	
Khả năng thanh toán				
Khả năng thanh toán hiện hành (CT100/300)	Lần	0,21	0,21	
Khả năng thanh toán nợ đến hạn (CT100/310)	Lần	1,42	1,42	
Khả năng thanh toán nhanh (111/300)	Lần	0,01	0,01	
TỶ SUẤT LỢI NHUẬN				
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu				
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu thuần	%	83,93	92,26	
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần	%	66,04	77,04	
Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản				
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	%	3,63	7,94	
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản	%	2,85	6,63	
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	%	5,94	13,80	

Phê duyệt, ngày 20 tháng 10 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

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 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 khách hàng 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 (30/09/2026)	Số đầu kỳ (01/10/2025)
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN	**235.937.614.536**	**463.891.955.031**
1 - Tiền và các khoản tương đương tiền.	**83.156.987.742**	**22.254.795.059**
- Tiền mặt	56.329.492	736.857.377
- Tiền gửi ngân hàng	6.018.996.189	9.445.186.719

- Tiền đang chuyển			2.472.106.793	
- Các khoản tương đương tiền			74.609.555.268	12.072.750.963
2 - Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn			**111.007.471.812**	**238.418.900.646**
	Số cuối kỳ (30/09/2026)		**Số đầu kỳ (01/10/2025)**	
2.1. Chứng khoán kinh doanh	**Số lượng**	**Giá trị**	**Số lượng**	**Giá trị**
Cổ phiếu	**1.949.900**	**22.765.985.385**	**346.400**	**1.958.627.885**
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Thành Đạt	148.500	2.017.360.000	0	0
Công ty cổ phần Dược liệu Việt Nam	130.000	844.970.000	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	20.000	197.510.000	0	0
Ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đông	100.000	953.517.500	0	0
Công ty Cổ phần Tập đoàn Dabaco Việt Nam	100.000	1.787.500.000	0	0
Công ty cổ phần chứng khoán Vietcap	5.000	108.750.000	0	0
Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội	1.100.000	14.897.750.000		0
2.2 Dự phòng và đầu tư khác		**88.241.486.427**		**236.460.272.761**
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(4.864.327.885)	0	(954.067.885)
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		93.105.814.312	0	237.414.340.646
			Số cuối kỳ (30/09/2026)	**Số đầu kỳ (01/10/2025)**
3 - Các khoản phải thu ngắn hạn			**38.943.947.883**	**179.177.637.192**
3.1 - Phải thu của khách hàng			**6.388.676.675**	**6.797.856.232**
- Công ty TNHH Haesung Vina			112.868.800	114.074.400
- Công ty TNHH MTV Thiện Mỹ			100.526.832	104.799.744
- Công ty TNHH BHFLEX Vina			2.479.277.014	2.474.345.021
- Công ty Cổ phần dược phẩm Hoa Việt			505.689.644	505.817.792
- Các đối tượng khác			3.190.314.385	3.598.819.275
3.2 - Trả trước cho người bán			**22.605.038.178**	**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
- Các đối tượng khác			18.693.620.393	156.193.112.049
3.3 - Phải thu về cho vay ngắn hạn			**0**	**0**
3.4 - Các khoản phải thu ngắn hạn khác			**10.183.774.654**	**479.012.000**
- Phải thu khác			4.215.932.906	17.000.000
- Phải thu tạm ứng			5.967.841.748	462.012.000
3.5 - Dự phòng nợ khó đòi (*)			**(233.541.624)**	**(165.329.040)**
4 - Hàng tồn kho			**168.009.405**	**101.852.869**
- Nguyên liệu, vật liệu			168.009.405	101.852.869
5 - Tài sản ngắn hạn khác			**2.661.197.694**	**23.938.769.265**
- Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn			171.900.606	232.685.414
- Thuế GTGT được khấu trừ			2.472.394.038	23.700.074.471
- Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước			16.903.050	6.009.380

	Số cuối kỳ (30/09/2026)	Số đầu kỳ (01/10/2025)
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**1.913.771.129.769**	**1.537.286.048.483**
1 - Các khoản phải thu dài hạn	**605.579.201.151**	**598.795.347.746**
1.1. Phải thu dài hạn (Đền bù GPMB KCN Khai Quang)	4.679.127.666	10.515.570.071
1.2. Phải thu dài hạn (Đền bù GPMB KCN Châu Sơn)	76.189.563.691	79.332.238.627
1.3. Phải thu dài hạn (Đền bù GPMB KCN Sông Lô II)	524.710.509.794	508.947.539.048
2 - Tài sản cố định	**133.520.638.011**	**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	231.080.080	2.796.296.296	77.862.037	0	3.105.238.413
- Đầu tư XDCB hoàn thành	0	1.193.264.308	0	0	964.600.846	2.157.865.154
- Tăng khác	0	0	0	0	0	0
- Thanh lý, nhượng bán, giảm khác	0	(87.700.000)	0	0	0	(87.700.000)
Số dư cuối năm	**152.858.714.837**	**67.114.188.292**	**21.994.768.088**	**755.090.020**	**1.269.661.482**	**243.992.422.719**
Giá trị hao mòn 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	10.760.602.701	5.967.949.919	1.663.515.441	96.146.499	55.656.615	18.543.871.175
- Thanh lý nhượng bán	0	0	0	0	0	0
- Giảm khác chuyển sang CCDC	0	(70.867.274)	0	0	0	(70.867.274)
Số dư cuối năm	**70.390.821.701**	**25.258.792.113**	**14.035.126.327**	**562.927.320**	**224.117.247**	**110.471.784.708**
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	**82.467.893.136**	**41.855.396.179**	**7.959.641.761**	**192.162.700**	**1.045.544.235**	**133.520.638.011**

- 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	33.182.262.156	25.812.572.815
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý	0	0
2.2. Bất động sản đầu tư	**75.867.769.723**	**75.934.468.619**
- Nguyên giá	81.946.577.830	80.249.359.766
- Giá trị hao mòn lũy kế	(6.078.808.107)	(4.314.891.147)

	Số cuối kỳ (30/09/2026)	Số đầu kỳ (01/10/2025)
4 - Tài sản dở dang dài hạn	**585.805.286.831**	**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	**585.805.286.831**	**211.080.750.024**
VPID Hà Nam	**70.617.779.067**	**42.821.144.219**
+ Xây dựng nhà xưởng cho thuê	70.617.779.067	42.821.144.219
VPID Vĩnh Phúc	**515.187.507.764**	**168.259.605.805**
+ Chi phí dự án khu công nghiệp Sông Lô II	354.239.576.761	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	0	2.290.219.027
+ Chi phí đầu tư xây dựng Lô CN17 khu công nghiệp Khai Quang	0	871.672.285
+ Chi phí đầu tư xây dựng Lô CN18 khu công nghiệp Khai Quang	0	54.308.050
+ Bất động sản đầu tư	159.049.641.631	0
+ Chi phí đầu tư xây dựng khác	125.000.000	50.000.000
VPID Vĩnh Phúc (nhà xưởng cho thuê)	**0**	**0**
5- Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**323.599.264.809**	**326.718.784.643**
5.1 - Đầu tư vào công ty con	**0**	**0**
5.2 - Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	**0**	**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	0	(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	**(3.951.506.451)**	**(2.825.213.073)**
5.5 - Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	**0**	**0**
6 - Tài sản dài hạn khác	**189.398.969.244**	**177.938.459.106**
6.1 - Chi phí chờ phân bổ dài hạn	**186.845.610.226**	**176.907.173.977**
+ Chi phí chờ phân bổ dài hạn	186.845.610.226	176.907.173.977
6.2 - Tài sản dài hạn khác	**2.553.359.018**	**1.031.285.129**

NGUỒN VỐN	Số cuối kỳ (30/09/2026)	Số đầu kỳ (01/10/2025)
C - Nợ phải trả	**1.117.278.634.689**	**1.059.460.868.872**
1 - Nợ ngắn hạn	**166.076.299.044**	**199.207.868.312**
1.1. Phải trả người bán ngắn hạn	**22.571.749.947**	**5.279.597.057**
* Công ty Điện lực Vĩnh Phúc- CN Tổng Công ty Điện lực miền Bắc	108.192.208	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	0	325.317.226
* Các đối tượng khác	17.625.913.671	762.876.117
1.2. Người mua trả trước ngắn hạn	**160.875**	**0**
1.3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	**21.929.641.232**	**4.952.028.597**
* Thuế GTGT	1.280.254.154	0
* Thuế thu nhập doanh nghiệp	20.290.071.536	4.275.682.794
* Thuế thu nhập cá nhân	359.315.542	254.610.591
* Thuế khác	0	421.735.212
1.4. Phải trả người lao động	**4.324.162.683**	**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	**34.671.562.072**	**47.744.901.917**
1.7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	**52.291.160.816**	**39.774.666.822**
1.8. Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác	**6.005.224.010**	**12.263.419.313**
UBND Tỉnh VP(Lô 56 Ha)	414.640.008	414.640.008
Kinh phí công đoàn	18.884.942	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	5.432.112.053	300.000.000
Phải trả phải nộp khác	139.587.007	1.980.583.825
1.9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**12.516.000.000**	**74.006.762.343**
1.10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	**11.718.072.059**	**10.807.280.538**
* Quỹ Phúc lợi	4.359.242.957	10.807.280.538
* Quỹ khen thưởng	7.358.829.102	
2 - Nợ dài hạn	**951.202.335.645**	**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	918.130.818.139	823.183.248.915
8. Phải trả dài hạn khác	3.507.517.506	3.507.517.506
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	29.564.000.000	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 chưa phân phối	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**		**11.774.126.563**	**58.881.855**	**120.317.819.060**	**194.001.867.478**
- Tăng vốn trong năm	61.851.040.000					61.851.040.000
- Lãi trong năm nay				58.881.855	142.394.306.366	142.453.188.221
- Tăng khác			11.774.126.563		(22.076.487.306)	(10.302.360.743)
- Giảm vốn trong năm nay					**103.288.892.504**	**103.288.892.504**
- 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					201.075.504	201.075.504
Số dư cuối kỳ này (30/09/2026)	**474.218.810.000**	**(11.000.000)**	**101.134.058.170**	**4.261.921.756**	**452.826.319.690**	**1.032.430.109.616**

Tình hình phát hành cổ phiếu của công ty

Cổ phiếu phổ thông	**Số cuối kỳ (30/09/2026)**		**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 (30/09/2026)**		**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 (30/09/2026)	Số đầu kỳ (01/10/2025)
1- Các quỹ của doanh nghiệp:	**105.395.979.926**	**93.562.971.508**
- Quỹ đầu tư phát triển	101.134.058.170	89.359.931.607
- Lợi ích cổ đông không kiểm soát	4.261.921.756	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)	**92.892.083.373**	**98.490.110.841**
- Doanh thu thuần bán hàng	0	0
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	92.892.083.373	98.490.110.841
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)	**92.892.083.373**	**98.490.110.841**
- Doanh thu thuần trao đổi sản phẩm, hàng hoá	0	0
- Doanh thu thuần trao đổi dịch vụ	92.892.083.373	98.490.110.841
2.4 - Giá vốn hàng bán (Mã số: 11)	**14.217.095.829**	**27.716.060.382**
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	14.217.095.829	27.716.060.382
2.5 - Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số: 22)	**7.400.344.112**	**24.536.075.851**
- Lãi tiền gửi tiền tiết kiệm + cho vay	2.993.394.709	3.596.208.792
- Cổ tức LN được chia từ công ty LDLK	2.067.083.307	19.316.262.411
- Doanh thu bán cổ phiếu	8.652.110.040	7.320.972.754
- Giảm trong kỳ (Bù trừ giá vốn cổ phiếu với 635)	(6.317.472.500)	(5.703.826.700)
- Lãi trên số dư TGNH hàng tháng	5.228.556	6.458.594
2.6 - Chi phí tài chính (Mã số: 23)	**2.783.707.251**	**14.922.182.979**
- Lãi tiền vay (Quỹ MT + khác)	169.251.273	254.766.502
- Phí bảo lãnh vay + phí quản lý chứng khoán	5.606.457	6.472.221
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác (Hoàn nhập)	2.608.849.521	14.695.584.256
- Giá vốn kinh doanh chứng khoán	6.317.472.500	(34.640.000)
- Bù trừ giá vốn kinh doanh chứng khoán	(6.317.472.500)	0
2.7 - Chi Phí bán hàng	**81.800.865**	**81.801.141**
- Chi phí tư vấn môi giới bán hàng	81.800.865	81.801.141
2.8 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Mã: 51)	**17.149.618.129**	**15.201.853.845**
- Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (Mã 51)	17.149.618.129	15.201.853.845
2.9 - Chi phí thuế thu nhập hoãn lại (Mã số: 52)	**(534.307.483)**	**(883.285.667)**
2.10 - Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	**15.633.319.886**	**14.833.275.455**
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	51.087.047	56.871.482
- Phân bổ CCDC, dịch vụ, tài sản dài hạn	1.674.563.858	645.660.364
- Chi phí khấu hao TSCĐ	5.074.273.831	5.302.408.948
- Chi phí nhân công	6.934.054.415	6.935.790.508
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.705.604.320	1.739.171.854
- Chi phí khác bằng tiền	193.736.415	153.372.299
3 - Những thông tin khác	**0**	**0**

4. Thông tin trình bày lại

Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính được trình bày lại cho phù hợp với chế độ kế toán hiện hành do đây là kỳ kế toán đầu tiên Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài Chính, cụ thể:

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 200/2014/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 10 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