

Công ty Cổ phần Tập đoàn Vinacontrol

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Vinacontrol

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 45

Công ty Cổ phần Tập đoàn Vinacontrol

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Vinacontrol ("Công ty") là một công ty cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 1758/2004/QĐ-BTM ngày 29 tháng 11 năm 2004 của Bộ Thương mại (nay là Bộ Công thương) và hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103008113 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 1 tháng 6 năm 2005. Công ty cũng đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 13 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 08 năm 2025.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là:

- ▶ Giám định thương mại: Giám định quy cách, phẩm chất, tình trạng, số khối lượng bao bì, ký mã hiệu đối với mọi loại hàng hóa; giám sát hàng hóa trong quá trình sản xuất, giao nhận, bảo quản, vận chuyển, xếp dỡ, giám sát quá trình lắp ráp thiết bị dây chuyền công nghệ; thẩm định, tư vấn, giám sát công trình xây dựng; giám định các phương tiện vận tải, container, các dịch vụ giám định về hàng hải; giám định an toàn con tàu trước khi xếp hàng, phá dỡ hoặc sửa chữa; giám định tổn thất; đại lý giám định tổn thất, phân bổ tổn thất cho các công ty bảo hiểm trong và ngoài nước;
- ▶ Giám định/thử nghiệm theo yêu cầu để cung cấp chứng từ phục vụ công tác quản lý của Nhà nước thuộc các lĩnh vực như: xuất xứ hàng hóa; quản lý chất lượng; an toàn, vệ sinh hàng hóa; nghiệm thu, quyết toán công trình đầu tư; bảo vệ môi trường; các dịch vụ thông quan;
- ▶ Dịch vụ lấy mẫu, phân tích và thử nghiệm mẫu;
- ▶ Chứng nhận sản phẩm;
- ▶ Các dịch vụ có liên quan: Xông hơi khử trùng, thẩm định giá, giám định không phá hủy, kiểm tra kết cấu hàn các công trình, kiểm tra thiết bị và thiết bị đo lường, kiểm tra và lập bảng dung tích các loại bồn chứa, sà lan, kiểm đếm, niêm phong cạp chì, dịch vụ kiểm tra chất lượng hệ thống quản lý theo yêu cầu của khách hàng;
- ▶ Tư vấn, đánh giá, chứng nhận áp dụng hệ thống quản lý theo các tiêu chuẩn quốc tế; tư vấn về chất lượng hàng hóa; tư vấn và thẩm định môi trường;
- ▶ Dịch vụ kiểm định kỹ thuật an toàn lao động;
- ▶ Đo lường và lập bảng dung tích các phương tiện thủy; hiệu chuẩn và kiểm định các thiết bị đo lường; và
- ▶ Các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Công ty có trụ sở chính tại số 54 Trần Nhân Tông, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam và các chi nhánh sau:

<i>Chi nhánh</i>	<i>Địa chỉ</i>
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Vinacontrol Hà Nội	96 Yết Kiêu, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Vinacontrol Hải Phòng	Số 80 đường Phạm Minh Đức, phường Gia Viên, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Vinacontrol Quảng Ninh	Số 11, phố Hoàng Long, phường Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Vinacontrol Đà Nẵng	Lô A6-A8 đường 30/4, phường Hòa Cường Bắc, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Công ty Cổ phần Tập đoàn Vinacontrol

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Bùi Duy Chính	Chủ tịch
Ông Mai Tiến Dũng	Thành viên
Ông Phan Văn Hùng	Thành viên
Bà Dương Thanh Huyền	Thành viên
Ông Phạm Ngọc Dũng	Thành viên
Ông Lê Ngọc Lợi	Thành viên
Ông Phùng Tấn Phú	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thị Thủy Ngân	Trưởng ban
Ông Nguyễn Quốc Minh	Thành viên
Ông Cao Quý Lân	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Mai Tiến Dũng	Tổng Giám đốc
Ông Phan Văn Hùng	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Mai Tiến Dũng, Tổng Giám đốc Công ty.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Vinacontrol

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Vinacontrol ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Mai Tiến Dũng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 23 tháng 3 năm 2026



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 11941048/68679113-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Tập đoàn Vinacontrol

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Vinacontrol (“Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) được lập ngày 23 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 45, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 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 Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn. 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 Công ty 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 để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.





Shape the future
with confidence

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 Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Phùng Mạnh Phú
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2023-004-1

Lê Minh Tùng
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4656-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		384.405.568.072	256.360.226.943
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	206.245.431.700	120.401.767.164
111	1. Tiền		149.177.539.247	117.901.767.164
112	2. Các khoản tương đương tiền		57.067.892.453	2.500.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		43.554.140.165	10.013.714.593
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	540.000.000	1.401.400.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	(274.698.000)	(372.843.000)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	43.288.838.165	8.985.157.593
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		131.333.098.202	123.829.270.368
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	126.964.931.052	118.103.361.159
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	9.953.086.004	5.007.127.375
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	5.063.058.645	10.820.762.363
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(10.647.977.499)	(10.101.980.529)
140	IV. Hàng tồn kho	11	2.752.015.379	1.585.623.442
141	1. Hàng tồn kho		2.752.015.379	1.585.623.442
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		520.882.626	529.851.376
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		518.177.230	482.914.585
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.861.646	46.093.041
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		843.750	843.750

311
ĐĂNG
TINH
T &
T

ÔT

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		141.959.820.332	148.324.277.535
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		854.072.696	766.653.409
216	1. Phải thu dài hạn khác		854.072.696	766.653.409
220	II. Tài sản cố định		116.393.788.924	121.003.135.861
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	95.847.260.381	101.506.703.517
222	Nguyên giá		314.098.536.868	299.246.140.555
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(218.251.276.487)	(197.739.437.038)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	13	6.192.699.437	5.426.284.686
225	Nguyên giá		7.856.170.273	5.874.810.273
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.663.470.836)	(448.525.587)
227	3. Tài sản cố định vô hình	14	14.353.829.106	14.070.147.658
228	Nguyên giá		19.906.420.684	18.856.420.684
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.552.591.578)	(4.786.273.026)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		-	266.597.996
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	266.597.996
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		475.572.603	1.375.696.081
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15	-	1.375.696.081
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		475.572.603	-
260	V. Tài sản dài hạn khác		24.236.386.109	24.912.194.188
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	24.236.386.109	24.912.194.188
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		526.365.388.404	404.684.504.478

BỘ TÀI CHÍNH VIỆT NAM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		194.988.984.897	124.661.431.910
310	I. Nợ ngắn hạn		193.134.404.071	121.816.018.410
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	11.557.724.709	7.811.024.530
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	14.045.673.134	8.731.997.724
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	29.058.041.478	24.827.421.728
314	4. Phải trả người lao động		121.859.318.275	68.474.135.984
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	8.691.834.352	6.909.509.298
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	5.577.803.695	3.233.141.629
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	1.950.392.965	1.497.132.054
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		393.615.463	331.655.463
330	II. Nợ dài hạn		1.854.580.826	2.845.413.500
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	1.854.580.826	2.845.413.500
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		331.376.403.507	280.023.072.568
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	331.376.403.507	280.023.072.568
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		209.995.110.000	104.999.550.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		209.995.110.000	104.999.550.000
415	2. Cổ phiếu quỹ		(3.990.000)	(3.990.000)
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		52.259.529.973	148.855.445.173
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		62.676.178.608	23.428.081.633
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		-	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		62.676.178.608	23.428.081.633
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		6.449.574.926	2.743.985.762
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		526.365.388.404	404.684.504.478

Trần Thị Thu Thủy
Người lập

Lưu Ngọc Hiền
Kế toán trưởng



Hà Nội, Việt Nam
Ngày 23 tháng 3 năm 2026

Mai Tiến Dũng
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

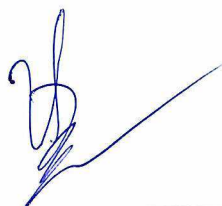
Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	24.1	1.070.298.728.872	820.483.069.668
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ [10 = 01 - 02]	24.1	1.070.298.728.872	820.483.069.668
11	4. Giá vốn dịch vụ cung cấp	25	806.139.110.222	652.890.578.018
20	5. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ [20 = 10 - 11]		264.159.618.650	167.592.491.650
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	3.794.250.609	3.041.501.342
22	7. Chi phí tài chính		1.208.469.007	784.015.829
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		373.920.746	135.508.365
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	14	28.903.195	270.720.420
25	9. Chi phí bán hàng	26	78.541.773.176	54.005.748.690
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	82.926.447.311	69.542.993.505
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + 21 - 22 + 24 - 25 - 26]		105.306.082.960	46.571.955.388
31	12. Thu nhập khác		418.017.254	267.456.707
32	13. Chi phí khác		1.128.215.421	872.066.734
40	14. Lỗ khác [40 = 31 - 32]		(710.198.167)	(604.610.027)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế [50 = 30 + 40]		104.595.884.793	45.967.345.361
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	21.423.116.771	9.615.018.371
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN [60 = 50 - 51]		83.172.768.022	36.352.326.990
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		75.860.591.038	34.834.172.872
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		7.312.176.984	1.518.154.118

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30	3.613	1.015
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	30	3.613	1.015



Trần Thị Thu Thủy
Người lập



Lưu Ngọc Hiền
Kế toán trưởng



Hà Nội, Việt Nam
Ngày 23 tháng 3 năm 2026

Mai Tiến Dũng
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận kế toán trước thuế		104.595.884.793	45.967.345.361
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định thuê tài chính, hao mòn tài sản cố định vô hình và phân bổ tiền thuê đất		23.291.215.622	22.289.737.489
03	Các khoản dự phòng		1.103.859.784	3.446.143.808
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(418.989.856)	(550.667.157)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.985.312.531)	(2.370.885.463)
06	Chi phí lãi vay		373.920.746	135.508.365
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		126.960.578.558	68.917.182.403
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		2.050.723.445	(27.381.171.634)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(1.166.391.937)	4.601.514.657
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		62.047.254.244	(3.030.220.874)
12	Giảm chi phí trả trước		141.130.818	130.597.279
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		861.400.000	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(373.920.746)	(135.508.365)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(16.343.685.603)	(9.706.299.053)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(24.000.603.333)	(27.274.726.085)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		150.176.485.446	6.121.368.328
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(14.791.459.813)	(11.630.317.695)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	326.358.148
23	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác		(36.070.506.617)	(1.370.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.502.799.650	5.076.370.175
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.050.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.744.218.195	2.050.521.162
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(46.564.948.585)	(4.178.438.210)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(1.900.671.230)	(553.241.559)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(16.257.135.677)	(27.379.007.463)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(18.157.806.907)	(27.932.249.022)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		85.453.729.954	(25.989.318.904)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		120.401.767.164	145.861.146.446
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		389.934.582	529.939.622
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	206.245.431.700	120.401.767.164

Trần Thị Thu Thủy
Người lập

Lưu Ngọc Hiền
Kế toán trưởng



Hà Nội, Việt Nam
Ngày 23 tháng 3 năm 2026

Mai Tiến Dũng
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Vinacontrol (“Công ty”) là một công ty cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 1758/2004/QĐ-BTM ngày 29 tháng 11 năm 2004 của Bộ Thương mại (nay là Bộ Công thương) và hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103008113 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 1 tháng 6 năm 2005. Công ty cũng đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 13 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 08 năm 2025.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là:

- ▶ Giám định thương mại: Giám định quy cách, phẩm chất, tình trạng, số khối lượng bao bì, ký mã hiệu đối với mọi loại hàng hóa; giám sát hàng hóa trong quá trình sản xuất, giao nhận, bảo quản, vận chuyển, xếp dỡ, giám sát quá trình lắp ráp thiết bị dây chuyền công nghệ; thẩm định, tư vấn, giám sát công trình xây dựng; giám định các phương tiện vận tải, container, các dịch vụ giám định về hàng hải; giám định an toàn con tàu trước khi xếp hàng, phá dỡ hoặc sửa chữa; giám định tổn thất; đại lý giám định tổn thất, phân bổ tổn thất cho các công ty bảo hiểm trong và ngoài nước;
 - ▶ Giám định/thử nghiệm theo yêu cầu để cung cấp chứng từ phục vụ công tác quản lý của Nhà nước thuộc các lĩnh vực như: xuất xứ hàng hóa; quản lý chất lượng; an toàn, vệ sinh hàng hóa; nghiệm thu, quyết toán công trình đầu tư; bảo vệ môi trường; các dịch vụ thông quan;
 - ▶ Dịch vụ lấy mẫu, phân tích và thử nghiệm mẫu;
 - ▶ Chứng nhận sản phẩm;
 - ▶ Các dịch vụ có liên quan: Xông hơi khử trùng, thẩm định giá, giám định không phá hủy, kiểm tra kết cấu hàn các công trình, kiểm tra thiết bị và thiết bị đo lường, kiểm tra và lập bảng dung tích các loại bồn chứa, sà lan, kiểm đếm, niêm phong cạp chì, dịch vụ kiểm tra chất lượng hệ thống quản lý theo yêu cầu của khách hàng;
 - ▶ Tư vấn, đánh giá, chứng nhận áp dụng hệ thống quản lý theo các tiêu chuẩn quốc tế; tư vấn về chất lượng hàng hóa; tư vấn và thẩm định môi trường;
 - ▶ Dịch vụ kiểm định kỹ thuật an toàn lao động;
 - ▶ Đo lường và lập bảng dung tích các phương tiện thủy; iệu chuẩn và kiểm định các thiết bị đo lường; và
-
- ▶ Các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Công ty có trụ sở chính tại số 54 Trần Nhân Tông, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam và các chi nhánh sau:

<i>Chi nhánh</i>	<i>Địa chỉ</i>
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Vinacontrol Hà Nội	96 Yết Kiêu, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Vinacontrol Hải Phòng	Số 80 đường Phạm Minh Đức, phường Gia Viên, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Vinacontrol Quảng Ninh	Số 11, phố Hoàng Long, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Vinacontrol Đà Nẵng	Lô A6-A8 đường 30/4, phường Hòa Cường Bắc, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.036 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.030).

308
 CÔ
 T
 VST
 IÊ
 PH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 3 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 3 công ty con) với chi tiết như sau:

<i>Công ty</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích của Công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết của Công ty</i>	<i>Địa chỉ</i>	<i>Hoạt động chính trong năm</i>
Công ty TNHH Giám định Vinacontrol thành phố Hồ Chí Minh	100%	100%	Số 80 Bà Huyện Thanh Quan, phường Nhiêu Lộc, thành phố Hồ Chí Minh	Cung cấp dịch vụ giám định và phân tích, thử nghiệm mẫu
Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định Môi trường Vinacontrol	51%	51%	Số 54 Trần Nhân Tông, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ tư vấn và thẩm định về môi trường
Công ty Cổ phần Chứng nhận và Kiểm định Vinacontrol	51%	51%	Số 41 Nguyễn Thượng Hiền, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội	Cung cấp dịch vụ chứng nhận và kiểm định chất lượng sản phẩm, hàng hóa

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua/ngày thành lập, là ngày Tập đoàn nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

2.6 Quy định kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, 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.

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá cung cấp dịch vụ ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu và công cụ dụng cụ	- Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	- Các chi phí thuê ngoài để thực hiện dự án được ghi nhận theo phương pháp thực tế đích danh

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, công cụ và dụng cụ thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê. Thời gian trích khấu hao của tài sản thuê tài chính như sau:

Máy móc, thiết bị	6 năm
Phương tiện vận tải	6 năm

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào giá trị tài sản cho thuê và phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo thời hạn của hợp đồng thuê.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 12 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 10 năm
Quyền sử dụng đất	20 - 32,5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 7 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.8 *Xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để 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 quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong năm trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

3.9 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo các hợp đồng thuê đất có thời hạn. Theo Thông tư 45, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

3.10 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền biểu quyết trở lên ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của Tập đoàn trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.11 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thực hiện thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.14 Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các Công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tập đoàn hoặc bù đắp các tổn thất tài chính của Tập đoàn trong tương lai.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu cung cấp dịch vụ giám định và phân tích mẫu

Doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ hoàn thành, Công ty phát hành Chứng thư cho khách hàng và được xác nhận bởi khách hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo tỷ lệ phần trăm hoàn thành công việc được đánh giá dựa trên các công việc đã được thực hiện. 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.

Doanh thu từ tiền lãi

Doanh thu từ tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Tập đoàn có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

38
 ÔN
 TN
 ST
 ET
 40

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.18 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản 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 Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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 Tập đoàn (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.

3.19 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Tập đoàn là cung cấp dịch vụ giám định và phân tích. Đồng thời, hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp hoặc do Tập đoàn hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Tập đoàn chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý và Tập đoàn không trình bày thông tin theo bộ phận.

3.20 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

18
G
HI
&)
N
HI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH VÀ SỰ KIẾN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

4.1 Bán cổ phần tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá Vinacontrol

Vào ngày 27 tháng 5 năm 2025, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ cổ phần nắm giữ tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá Vinacontrol cho một cá nhân, với giá phí chuyển nhượng là 1.050.000.000 VND. Sau giao dịch này, Công ty Cổ phần Thẩm định giá Vinacontrol không còn là công ty liên kết của Công ty.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	6.837.601.418	4.948.051.060
Tiền gửi ngân hàng	142.339.937.829	112.953.716.104
Các khoản tiền gửi có kỳ hạn (*)	57.067.892.453	2.500.000.000
TỔNG CỘNG	<u>206.245.431.700</u>	<u>120.401.767.164</u>

(*) Bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá ba tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,9% đến 4,75%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1,6% đến 2,9%/năm).

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

	<i>Đơn vị tính: VND</i>					
	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>		
	<i>Số lượng (cổ phiếu)</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Số lượng (cổ phiếu)</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Công ty Cổ phần Máy - Thiết bị Dầu khí Đà Nẵng	27.000	540.000.000	(274.698.000)	27.000	540.000.000	(372.843.000)
Công ty Cổ phần Định giá và Dịch vụ tài chính Việt Nam	-	-	-	33.000	861.400.000	-
TỔNG CỘNG		<u>540.000.000</u>	<u>(274.698.000)</u>		<u>1.401.400.000</u>	<u>(372.843.000)</u>

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng, hưởng lãi suất từ 3,4% - 5,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 3,6% to 8,0%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản phải thu khách hàng	126.964.931.052	118.040.721.159
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	-	62.640.000
TỔNG CỘNG	126.964.931.052	118.103.361.159
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(10.219.733.830)	(9.673.736.860)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Thiết bị Đo lường và Kiểm nghiệm	1.092.528.000	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Kỹ thuật Việt Nguyễn	3.218.248.800	-
Công ty TNHH MTV Thiết bị Khoa học HTI	1.026.000.000	-
Công ty TNHH Thiết bị và Chuyển giao Công nghệ	-	995.285.500
Công ty TNHH Anpha Plus	-	407.000.000
Các khoản trả trước cho người bán khác	4.616.309.204	3.604.841.875
TỔNG CỘNG	9.953.086.004	5.007.127.375
Dự phòng phải thu khó đòi	(386.949.440)	(386.949.440)

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	1.100.771.716	(41.294.229)	3.911.340.939	(41.294.229)
Ký quỹ, ký cược	3.287.698.196	-	3.680.210.008	-
Phải thu ngắn hạn khác	674.588.733	-	3.229.211.416	-
TỔNG CỘNG	5.063.058.645	(41.294.229)	10.820.762.363	(41.294.229)

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	10.101.980.529	8.943.826.432
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	1.202.004.784	3.251.770.808
Trừ: Sử dụng dự phòng trong năm	(656.007.814)	(2.093.616.711)
Số cuối năm	10.647.977.499	10.101.980.529

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

<i>Đối tượng nợ</i>	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Công ty Nhiệt Điện Thái Bình	-	-	6.652.684.980	5.917.321.488
Các đối tượng khác	19.062.469.416	8.414.491.917	13.869.429.471	4.502.812.434
TỔNG CỘNG	19.062.469.416	8.414.491.917	20.522.114.451	10.420.133.922

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Nguyên vật liệu	2.738.390.948	-	1.312.823.442	-
Công cụ, dụng cụ	1.950.000	-	1.950.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	11.674.431	-	270.850.000	-
TỔNG CỘNG	2.752.015.379	-	1.585.623.442	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá:

- Số đầu năm
- Mua trong năm
- Thanh lý, nhượng bán

Số cuối năm

Trong đó:

Đã khấu hao hết

Giá trị khấu hao lũy kế:

- Số đầu năm
- Khấu hao trong năm
- Thanh lý, nhượng bán

Số cuối năm

Giá trị còn lại:

- Số đầu năm
- Số cuối năm

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Đơn vị tính: VND
	88.992.844.383	166.271.160.157	35.373.013.605	8.609.122.410	299.246.140.555
	717.322.500	11.730.985.609	1.861.056.072	575.131.892	14.884.496.073
	-	-	-	(32.099.760)	(32.099.760)
	89.710.166.883	178.002.145.766	37.234.069.677	9.152.154.542	314.098.536.868
	12.994.489.030	79.747.643.039	19.146.176.544	5.519.261.587	117.407.570.200
	45.909.250.409	118.973.988.902	25.337.492.636	7.518.705.091	197.739.437.038
	6.446.686.287	11.506.704.038	1.972.092.392	618.456.492	20.543.939.209
	-	-	-	(32.099.760)	(32.099.760)
	52.355.936.696	130.480.692.940	27.309.585.028	8.105.061.823	218.251.276.487
	43.083.593.974	47.297.171.255	10.035.520.969	1.090.417.319	101.506.703.517
	37.354.230.187	47.521.452.826	9.924.484.649	1.047.092.719	95.847.260.381



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	5.302.083.000	572.727.273	5.874.810.273
- Thuê trong năm	1.981.360.000	-	1.981.360.000
Số cuối năm	7.283.443.000	572.727.273	7.856.170.273
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	309.055.890	139.469.697	448.525.587
- Khấu hao trong năm	1.119.490.703	95.454.546	1.214.945.249
Số cuối năm	1.428.546.593	234.924.243	1.663.470.836
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	4.993.027.110	433.257.576	5.426.284.686
Số cuối năm	5.854.896.407	337.803.030	6.192.699.437

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	<i>Quyền sử dụng đất (*)</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	12.396.133.484	6.460.287.200	18.856.420.684
- Mua trong năm	-	1.050.000.000	1.050.000.000
Số cuối năm	12.396.133.484	7.510.287.200	19.906.420.684
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	2.297.600.000	2.297.600.000
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	1.089.018.362	3.697.254.664	4.786.273.026
- Hao mòn trong năm	69.123.384	697.195.168	766.318.552
Số cuối năm	1.158.141.746	4.394.449.832	5.552.591.578
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	11.307.115.122	2.763.032.536	14.070.147.658
Số cuối năm	11.237.991.738	3.115.837.368	14.353.829.106

(*) Bao gồm quyền sử dụng đất lâu dài không trích hao mòn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

Tên đơn vị	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Vinacontrol	0%	0%	35%	35%

Xem thuyết minh số 4.1 về việc hoàn tất chuyển nhượng công ty liên kết này trong năm.

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Công ty Cổ phần Thẩm định giá Vinacontrol	
Giá trị đầu tư:		
Số đầu năm		1.050.000.000
Thanh lý khoản đầu tư		<u>(1.050.000.000)</u>
Số cuối năm		-
Phần lợi nhuận lũy kế trong công ty liên kết:		
Số đầu năm		325.696.081
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết		28.903.195
Cổ tức nhận được trong năm		(157.500.000)
Thanh lý khoản đầu tư		<u>(197.099.276)</u>
Số cuối năm		-
Giá trị còn lại:		
Số đầu năm		<u>1.375.696.081</u>
Số cuối năm		<u>-</u>

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền thuê đất trả trước	18.927.069.189	19.693.081.801
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.578.514.139	2.982.857.450
Chi phí trả trước dài hạn khác	<u>2.730.802.781</u>	<u>2.236.254.937</u>
TỔNG CỘNG	<u>24.236.386.109</u>	<u>24.912.194.188</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

17.1 Phải trả cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho người bán	11.557.724.709	11.557.724.709	7.786.184.530	7.786.184.530
- Công ty TNHH OPA Việt Nam	2.277.174.287	2.277.174.287	2.532.331.095	2.532.331.095
- Công ty Cổ phần XNK Hóa chất và Thiết bị Kim Ngưu	2.007.750.000	2.007.750.000	267.019.200	267.019.200
- Công ty TNHH Thương Mại Phát An	1.020.384.000	1.020.384.000	936.876.000	936.876.000
- Viện Đo lường Kiểm định và Thử nghiệm	-	-	1.163.328.380	1.163.328.380
- Các nhà cung cấp khác	6.252.416.422	6.252.416.422	2.886.629.855	2.886.629.855
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	-	-	24.840.000	24.840.000
TỔNG CỘNG	11.557.724.709	11.557.724.709	7.811.024.530	7.811.024.530

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Cục Khoa học, Chiến lược và Lịch sử Công An	-
Tổng Công ty Sản xuất thiết bị Viettel	611.310.240	768.058.006
Người mua trả tiền trước khác	13.434.362.894	6.716.366.918
TỔNG CỘNG	14.045.673.134	8.731.997.724

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
	Thuế giá trị gia tăng	5.334.303.332	73.401.798.407	(71.965.081.761)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.430.629.616	21.423.116.771	(16.343.685.603)	6.510.060.784
Thuế thu nhập cá nhân	18.062.488.780	61.535.291.888	(63.820.819.952)	15.776.960.716
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	2.000.000	(2.000.000)	-
TỔNG CỘNG	24.827.421.728	156.362.207.066	(152.131.587.316)	29.058.041.478

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí thuê chuyên gia	653.981.129	1.132.401.629
Chi phí hoa hồng môi giới	1.570.995.470	486.482.000
Trích tiền nghỉ phép, thưởng nhân viên	3.289.890.904	2.558.369.000
Trích tiền ăn ca	902.400.000	963.500.000
Chi phí phải trả khác	2.274.566.849	1.768.756.669
TỔNG CỘNG	<u>8.691.834.352</u>	<u>6.909.509.298</u>

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Bảo hiểm, kinh phí công đoàn	422.432.161	511.927.953
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	3.800.087.820	1.751.257.275
Phải trả ngắn hạn khác	1.355.283.714	969.956.401
TỔNG CỘNG	<u>5.577.803.695</u>	<u>3.233.141.629</u>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Vinacontrol

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Đơn vị tính: VND	
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Số đầu năm	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Số cuối năm
Vay ngắn hạn						
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả (i)	1.497.132.054	1.497.132.054	2.548.971.440	(2.095.710.529)	1.950.392.965	1.950.392.965
	1.497.132.054	1.497.132.054	2.548.971.440	(2.095.710.529)	1.950.392.965	1.950.392.965
Vay dài hạn						
Nợ thuế tài chính (i)	2.845.413.500	2.845.413.500	1.743.596.800	(2.734.429.474)	1.854.580.826	1.854.580.826
	2.845.413.500	2.845.413.500	1.743.596.800	(2.734.429.474)	1.854.580.826	1.854.580.826
TỔNG CỘNG	4.342.545.554	4.342.545.554	4.292.568.240	(4.830.140.003)	3.804.973.791	3.804.973.791

(i) Đây là số dư nợ thuế tài chính máy móc, thiết bị, và phương tiện vận tải từ Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV-Sumi Trust với thời gian thuê trong vòng 36-48 tháng. Góc vay được trả lần cuối vào ngày 3 tháng 3 năm 2028. Lãi vay từ 8,1% - 8,4%/năm và được trả hàng tháng.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Vinacontrol

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Công ty hiện đang thuê máy móc, thiết bị theo hợp đồng thuê tài chính. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính này được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm		Nợ gốc	Nợ gốc
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu	Lãi thuê tài chính		
Nợ thuê tài chính ngắn hạn						
Từ 1 năm trở xuống	2.259.153.797	308.760.832	1.797.791.013	300.658.959	1.497.132.054	
Nợ thuê tài chính dài hạn						
Trên 1-5 năm	2.014.872.894	160.292.068	3.072.523.357	227.109.857	2.845.413.500	
TỔNG CỘNG	4.274.026.691	469.052.900	4.870.314.370	527.768.816	4.342.545.554	

Công ty Cổ phần Tập đoàn Vinacontrol

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Năm trước	Vốn chủ sở hữu thuộc cổ đông công ty mẹ					Đơn vị tính: VND
	Vốn cổ phần đã phát hành	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	
Số đầu năm	104.999.550.000	(3.954.000)	148.855.445.173	39.041.089.477	2.744.831.644	295.636.962.294
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	34.834.172.872	1.518.154.118	36.352.326.990
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(24.195.863.369)	-	(24.195.863.369)
- Cổ tức công bố	-	-	-	(15.749.340.000)	-	(15.749.340.000)
- Tạm ứng cổ tức	-	-	-	(10.499.555.998)	-	(10.499.555.998)
- Chia cổ tức tại các công ty con	-	-	-	-	(1.519.000.000)	(1.519.000.000)
- Giảm khác	-	(36.000)	-	(2.421.349)	-	(2.457.349)
Số cuối năm	104.999.550.000	(3.990.000)	148.855.445.173	23.428.081.633	2.743.985.762	280.023.072.568
Năm nay						
Số đầu năm	104.999.550.000	(3.990.000)	148.855.445.173	23.428.081.633	2.743.985.762	280.023.072.568
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	75.860.591.038	7.312.176.984	83.172.768.022
- Phát hành cổ phiếu thưởng (*)	104.995.560.000	-	(104.995.560.000)	-	-	-
- Trích quỹ đầu tư phát triển (**)	-	-	8.399.644.800	(8.399.644.800)	-	-
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	-	(13.513.470.861)	-	(13.513.470.859)
- Cổ tức công bố (**)	-	-	-	(2.099.911.202)	-	(2.099.911.202)
- Chia cổ tức tại các công ty con	-	-	-	-	(3.606.587.820)	(3.606.587.820)
- Tạm ứng cổ tức (***)	-	-	-	(12.599.467.200)	-	(12.599.467.200)
Số cuối năm	209.995.110.000	(3.990.000)	52.259.529.973	62.676.178.608	6.449.574.926	331.376.403.507

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.4 Cổ phiếu

	<i>Đơn vị tính: cổ phiếu</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	20.999.511	10.499.955
Cổ phiếu phổ thông	20.999.511	10.499.955
Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(399)	(399)
Cổ phiếu phổ thông	(399)	(399)
Cổ phiếu đang lưu hành	20.999.112	10.499.556
Cổ phiếu phổ thông	20.999.112	10.499.556

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10.000 VND/cổ phiếu).

22.5 Cổ tức

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
Chi trả cổ tức còn lại cho năm 2023: VND 1.500/cổ phiếu	-	15.749.340.000
Tạm ứng cổ tức cho năm 2024: VND 1.000/cổ phiếu	-	10.499.555.998
Chi trả cổ tức còn lại cho năm 2024: VND 200/cổ phiếu	2.099.911.202	-
Tạm ứng cổ tức cho năm 2025: VND 600/cổ phiếu	12.599.467.200	-

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (USD)	1.061.183	954.551
- EUR	31.035	29.839
Nợ khó đòi đã được xử lý (VND)	23.642.431.417	22.986.423.603

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	1.070.298.728.872	820.483.069.668
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu dịch vụ giám định</i>	881.371.867.130	779.282.501.078
<i>Doanh thu dịch vụ phân tích mẫu</i>	185.033.238.528	36.425.832.738
<i>Doanh thu khác</i>	3.893.623.214	4.774.735.852
Giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	1.070.298.728.872	820.483.069.668
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	1.070.062.855.354	819.743.308.680
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 29)</i>	235.873.518	739.760.988

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.115.958.612	1.927.821.162
Cổ tức, lợi nhuận được chia	37.550.000	122.700.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.640.741.997	990.980.180
TỔNG CỘNG	3.794.250.609	3.041.501.342

25. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	36.221.410.325	35.031.932.948
Chi phí nhân công	609.233.437.905	465.534.455.267
Chi phí khấu hao và hao mòn và phân bổ tiền thuê đất	22.316.351.278	21.204.119.623
Chi phí dịch vụ mua ngoài	84.852.291.575	76.809.287.358
Chi phí khác	53.515.619.139	54.310.782.822
TỔNG CỘNG	806.139.110.222	652.890.578.018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân công	1.358.959.185	387.659.841
Chi phí hoa hồng dịch vụ	69.230.076.326	48.220.769.044
Chi phí bán hàng khác	7.952.737.665	5.397.319.805
	78.541.773.176	54.005.748.690
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	56.447.375.996	45.059.062.596
Dự phòng phải thu khó đòi	1.202.004.784	3.251.770.808
Chi phí khấu hao và hao mòn	974.864.344	1.085.617.866
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.987.101.475	9.845.843.806
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	10.315.100.712	10.300.698.429
	82.926.447.311	69.542.993.505
TỔNG CỘNG	161.468.220.487	123.548.742.195

27. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	36.221.410.325	35.031.932.948
Chi phí nhân công	667.144.651.223	510.593.517.863
Chi phí khấu hao, hao mòn tài sản cố định và phân bổ tiền thuê đất	23.291.215.622	22.289.737.489
Chi phí dịch vụ mua ngoài	134.129.116.651	124.063.623.319
Chi phí khác	106.561.761.319	84.318.858.594
TỔNG CỘNG	967.348.155.140	776.297.670.213

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

28.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	20.888.085.927	9.234.896.346
Điều chỉnh thuế TNDN theo Biên bản Thanh tra thuế	477.021.395	352.364.146
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	58.009.449	27.757.879
TỔNG CỘNG	<u>21.423.116.771</u>	<u>9.615.018.371</u>

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	104.595.884.793	45.967.345.361
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	20.919.176.960	9.193.469.072
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN theo Biên bản Thanh tra thuế	477.021.395	352.364.146
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	58.009.449	27.757.879
(Giảm)/tăng khác	(31.091.033)	41.427.274
Chi phí thuế TNDN	<u>21.423.116.771</u>	<u>9.615.018.371</u>

28.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.3 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn có các khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế (*)</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2025</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2025</i>
2021	2026	2.014.414.332	(640.309.484)	-	1.374.104.848
2022	2027	475.820.864	-	-	475.820.864
2024	2029	4.578.375	-	-	4.578.375
TỔNG CỘNG		2.494.813.571	(640.309.484)	-	1.854.504.087

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của các công ty con và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế nêu trên do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Tập đoàn và các bên liên quan khác có giao dịch với Tập đoàn trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Các cá nhân liên quan	
Ông Bùi Duy Chính	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Mai Tiến Dũng	Tổng giám đốc/Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Phan Văn Hùng	Phó Tổng Giám đốc/Thành viên Hội đồng Quản trị
Bà Dương Thanh Huyền	Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Phạm Ngọc Dũng	Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Lê Ngọc Lợi	Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Phùng Tấn Phú	Thành viên Hội đồng Quản trị
Bà Nguyễn Thị Thủy Ngân	Trưởng Ban Kiểm soát
Ông Cao Quý Lân	Thành viên Ban Kiểm soát
Ông Nguyễn Quốc Minh	Thành viên Ban Kiểm soát

Các công ty liên quan có quan hệ kiểm soát hoặc ảnh hưởng đáng kể

Công ty Cổ phần Thẩm định giá Vinacontrol	Công ty liên kết đến ngày 27 tháng 5 năm 2025, không còn là bên liên quan sau ngày này
---	--

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Thăm định giá Vinacontrol	Công ty liên kết đến ngày 27 tháng 5 năm 2025	Doanh thu cung cấp dịch vụ Cổ tức được chia Mua dịch vụ	235.873.518 157.500.000 -	739.760.988 68.250.000 9.000.000

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Các nghiệp vụ cung cấp dịch vụ và sử dụng dịch vụ với các bên liên quan được thực hiện theo cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 không cần bảo đảm không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Tập đoàn (31 tháng 12 năm 2024: 0 VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</i>				
Công ty Cổ phần Thăm định giá Vinacontrol	Công ty liên kết đến ngày 27 tháng 5 năm 2025	Cung cấp dịch vụ	-	62.640.000
TỔNG CỘNG			-	62.640.000
<i>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)</i>				
Công ty Cổ phần Thăm định giá Vinacontrol	Công ty liên kết đến ngày 27 tháng 5 năm 2025	Mua dịch vụ	-	24.840.000
TỔNG CỘNG			-	24.840.000

02/ TY I OU AN CX

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Lương, thưởng và thù lao của Hội đồng Quản trị (“HĐQT”), Ban Kiểm soát (“BKS”) và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm:

Đơn vị tính: VND

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Bùi Duy Chinh	Chủ tịch HĐQT	3.379.159.270	1.395.514.899
Ông Mai Tiên Dũng	Tổng giám đốc/Thành viên HĐQT	3.193.261.713	1.348.261.277
Ông Phan Văn Hùng	Phó Tổng Giám đốc/Thành viên HĐQT	3.000.764.158	1.245.297.079
Bà Dương Thanh Huyền	Thành viên HĐQT	1.425.983.708	558.753.398
Ông Phạm Ngọc Dũng	Thành viên HĐQT	129.777.778	64.000.000
Ông Lê Ngọc Lợi	Thành viên HĐQT	129.777.778	48.000.000
Ông Phùng Tấn Phú	Thành viên HĐQT	2.470.020.963	1.653.086.447
Bà Nguyễn Thanh Hương	Thành viên HĐQT đến ngày 23 tháng 4 năm 2024	-	32.000.000
Bà Nguyễn Thị Thủy Ngân	Trưởng BKS	367.036.199	378.774.699
Ông Cao Quý Lâm	Thành viên BKS	84.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Quốc Minh	Thành viên BKS	84.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Trung Hiếu	Thành viên BKS đến ngày 23 tháng 4 năm 2024	-	20.000.000
TỔNG CỘNG		14.263.781.567	6.803.687.799

30. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	75.860.591.038	34.834.172.872
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(13.513.470.861)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ	75.860.591.038	21.320.702.011
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	20.999.112	20.999.112
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) được điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	20.999.112	20.999.112
Lãi trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản	3.613	1.015
Lãi suy giảm	3.613	1.015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm trước đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn này để phản ánh khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ đầu tư phát triển từ lợi nhuận để lại của năm 2024 theo Nghị quyết số 087/ĐHĐCĐ-NQ ngày 22 tháng 4 năm 2025.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2025 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông để phê duyệt trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho năm hiện tại.

Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông cho năm 2024 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 để phản ánh việc phát hành cổ phiếu từ nguồn Quỹ đầu tư phát triển đã thực hiện trong năm 2025.

31. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Tập đoàn hiện đang thuê văn phòng và thuê đất theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	7.125.553.400	7.125.553.400
Từ 1 - 5 năm	53.289.474	572.434.211
TỔNG CỘNG	<u>7.178.842.874</u>	<u>7.697.987.611</u>

Cam kết hoàn trả mặt bằng

Tập đoàn hiện đang thuê đất tại Cụm công nghiệp Ninh Hiệp, huyện Gia Lâm, Hà Nội với thời hạn là 41 năm kể từ ngày 20 tháng 6 năm 2016. Theo hợp đồng thuê đất đã ký kết, Tập đoàn có nghĩa vụ hoàn trả lại khu đất này cho bên cho thuê nguyên trạng theo hiện trạng khi bàn giao và chịu mọi chi phí phát sinh liên quan đến hoàn trả mặt bằng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 23 tháng 3 năm 2026



Trần Thị Thu Thủy
Người lập

Lưu Ngọc Hiền
Kế toán trưởng

Mai Tiến Dũng
Tổng Giám đốc

EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn