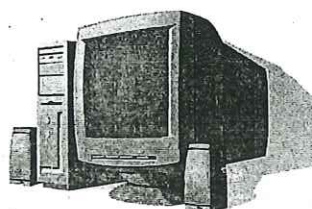


**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
VINACONTROL**



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý III/2025**

Hà Nội, tháng 10 năm 2025

MỤC LỤC

	Trang
Bảng cân đối kế toán	1 - 3
Báo cáo kết quả kinh doanh	4 - 5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	6 - 7
Thuyết minh Báo cáo tài chính	8 - 27

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN - HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ 30/09/2025	Số đầu năm 01/01/2025
1	2	3	4	5
TÀI SẢN				
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		365.392.516.825	256.360.226.943
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	199.388.175.774	120.401.767.164
1. Tiền	111		135.565.583.308	117.901.767.164
2. Các khoản tương đương tiền	112		63.822.592.466	2.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	11	18.926.703.837	10.013.714.593
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1.114.266.667	1.401.400.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		(458.101.667)	(372.843.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		18.270.538.837	8.985.157.593
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		142.421.928.549	123.829.270.368
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		142.053.838.443	118.103.361.159
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		4.469.253.046	5.007.127.375
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5	11.773.093.540	10.820.762.363
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(15.874.256.480)	(10.101.980.529)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140	6	3.777.946.932	1.585.623.442
1. Hàng tồn kho	141		3.777.946.932	1.585.623.442
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		877.761.733	529.851.376
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		875.376.783	482.914.585
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.541.200	46.093.041
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		843.750	843.750
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		138.422.482.360	148.324.277.535
I - Các khoản phải thu dài hạn	210		668.614.662	766.653.409
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ 30/09/2025	Số đầu năm 01/01/2025
1	2	3	4	5
6. Phải thu dài hạn khác	216		668.614.662	766.653.409
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II. Tài sản cố định	220		112.706.746.281	121.003.135.861
1. Tài sản cố định hữu hình	221	7	92.700.811.563	101.506.703.517
- Nguyên giá	222		305.842.192.339	299.246.140.555
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(213.141.380.776)	(197.739.437.038)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	8	6.520.039.865	5.426.284.686
- Nguyên giá	225		7.856.170.273	5.874.810.273
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(1.336.130.408)	(448.525.587)
3. Tài sản cố định vô hình	227	9	13.485.894.853	14.070.147.658
- Nguyên giá	228		18.856.420.684	18.856.420.684
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(5.370.525.831)	(4.786.273.026)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232			
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		0	266.597.996
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	10	-	266.597.996
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	12	475.572.603	1.375.696.081
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	1.375.696.081
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	0
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		475.572.603	0
VI. Tài sản dài hạn khác	260		24.571.548.814	24.912.194.188
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	24.571.548.814	24.912.194.188
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		503.814.999.185	404.684.504.478
NGUỒN VỐN				
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		186.422.954.123	124.661.431.910
I. Nợ ngắn hạn	310		183.310.199.121	121.816.018.410
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		7.819.166.358	7.811.024.530
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		15.223.604.506	8.731.997.724
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	25.926.102.981	24.827.421.728
4. Phải trả người lao động	314		114.078.227.576	68.474.135.984
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		11.365.995.612	6.909.509.298
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	15	6.107.442.594	3.233.141.629
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16	1.609.074.197	1.497.132.054
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		779.169.834	
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		401.415.463	331.655.463
13. Quỹ bình ổn giá	323			

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ 30/09/2025	Số đầu năm 01/01/2025
1	2	3	4	5
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	330		3.112.755.002	2.845.413.500
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	16	3.112.755.002	2.845.413.500
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		317.392.045.062	280.023.072.568
I. Vốn chủ sở hữu	410	17	317.392.045.062	280.023.072.568
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	17	209.995.110.000	104.999.550.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		209.995.110.000	104.999.550.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(3.990.000)	(3.990.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	17	52.259.529.973	148.855.445.173
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		49.751.170.568	23.428.081.633
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	0
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		49.751.170.568	23.428.081.633
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		5.390.224.521	2.743.985.762
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		503.814.999.185	404.684.504.478

Hà nội, ngày 15 tháng 10 năm 2025

Người lập

Trần Thị Thu Thủy

Kế toán trưởng

Lưu Ngọc Hiền

Tổng giám đốc



Mai Tiến Dũng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN VINACONTROL

Địa chỉ: Số 54 Trần Nhân Tông - phường Hai Bà Trưng - TP. Hà Nội

Tel: 024. 39435638/024. 38226020 Fax: 024. 39433844

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH - HỢP NHẤT
Quý III năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III/2025	Quý III/2024	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm 2025)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm 2024)
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	285.546.394.135	212.913.768.168	779.028.438.729	587.442.382.188
2. Các khoản giảm trừ	02		0	0	0	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		285.546.394.135	212.913.768.168	779.028.438.729	587.442.382.188
4. Giá vốn hàng bán	11	21	202.658.868.927	165.258.530.720	584.655.626.591	464.122.668.127
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		82.887.525.208	47.655.237.448	194.372.812.138	123.319.714.061
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	1.773.952.722	265.080.097	3.231.409.621	1.637.553.244
7. Chi phí tài chính	22	23	620.981.881	553.246.082	1.615.928.304	698.675.536
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		69.786.473	37.627.627	280.653.852	92.171.435
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		0	66.573.702	28.903.195	191.728.600
9. Chi phí bán hàng	25		14.251.087.720	13.783.517.165	51.801.429.731	34.858.957.711
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		36.766.468.415	21.946.757.302	78.041.420.434	53.627.410.033
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		33.022.939.914	11.703.370.698	66.174.346.485	35.963.952.625
12. Thu nhập khác	31		1.009.048	329.674.255	316.948.660	385.425.893
13. Chi phí khác	32		17.953.097	295.413.966	381.940.122	1.021.566.956
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(16.944.049)	34.260.289	(64.991.462)	(636.141.063)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III/2025	Quý III/2024	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm 2025)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm 2024)
1	2	3	4	5	6	7
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		33.005.995.865	11.737.630.987	66.109.355.023	35.327.811.562
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24	6.588.248.374	2.457.564.280	13.120.557.874	7.472.952.406
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		26.417.747.491	9.280.066.707	52.988.797.149	27.854.859.156
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		24.981.897.616	8.919.121.610	50.342.558.390	26.812.765.181
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.435.849.875	360.945.097	2.646.238.759	1.042.093.975
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		1.190		2.397	1.277
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71			425		

Hà Nội, ngày 15 tháng 10 năm 2025

Người lập



Trần Thị Thu Thủy

Kế toán trưởng



Lưu Ngọc Hiền

Tổng giám đốc



Mai Tiên Dũng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ - HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý III/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm 2025)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm 2024)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		66.109.355.023	35.327.811.562
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		16.905.901.124	16.129.215.779
- Các khoản dự phòng	03		7.337.104.452	1.598.296.846
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(587.122.371)	(151.226.686)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.310.434.591)	(1.019.155.297)
- Chi phí lãi vay	06		280.653.852	92.171.435
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		88.735.457.489	51.977.113.639
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		12.701.254.597	(8.131.571.097)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(2.192.323.490)	3.221.442.966
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		43.024.135.919	(36.575.975.010)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(51.816.824)	555.157.266
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(287.133.333)	
- Tiền lãi vay đã trả	14		(269.871.254)	(92.171.435)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(7.962.937.138)	(6.414.962.092)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		2.948.738.278	368.707.456
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(34.712.208.975)	(34.562.651.943)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		101.933.295.269	(29.654.910.250)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(9.809.865.433)	(8.590.386.531)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		62.037.037	325.148.148

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm 2025)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm 2024)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(13.026.353.672)	(1.370.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		420.533.158	7.183.922.542
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		617.558.790	853.174.761
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(21.736.090.120)	(229.511.080)
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		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	855.243.840
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		357.572.050	(351.937.692)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(2.099.911.200)	(15.749.340.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1.742.339.150)	(15.246.033.852)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		78.454.865.999	(45.130.455.182)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		120.401.767.164	145.861.146.446
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		531.542.611	173.585.399
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	4	199.388.175.774	100.904.276.663

Hà Nội, ngày 15 tháng 10 năm 2025

Người lập

Trần Thị Thu Thủy

Kế toán trưởng

Lưu Ngọc Hiền

Tổng giám đốc

Mai Tiến Dũng



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH - HỢP NHẤT Quý III năm 2025

1. Thông tin về công ty

Hình thức sở hữu vốn

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 Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 08 năm 2025.

Công ty có trụ sở chính tại số 54 Trần Nhân Tông, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Ngành, nghề kinh doanh

Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, ngành nghề kinh doanh 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 (gồm cả máy móc, dây chuyền công nghệ, đá quý, kim loại quý hiếm); 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.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty và các công ty con nằm trong phạm vi 12 tháng.

Cấu trúc Công ty

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty có:

+ 3 công ty con (01/01/2025: 3 công ty con):

Tên

Công ty TNHH giám định Vinacontrol TP. Hồ Chí Minh
 Công ty CP tư vấn và thẩm định môi trường Vinacontrol
 Công ty CP chứng nhận và kiểm định Vinacontrol

Địa chỉ

TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
 Hà Nội, Việt Nam
 Hà Nội, Việt Nam

+ Và các chi nhánh sau:

Tên

Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Vinacontrol Hà Nội
 Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Vinacontrol Hải Phòng
 Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Vinacontrol Quảng Ninh
 Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Vinacontrol Đà Nẵng

Địa chỉ

Hà Nội, Việt Nam
 Hải Phòng, Việt Nam
 Quảng Ninh, Việt Nam
 Đà Nẵng, Việt Nam

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Tập đoàn có 1046 nhân viên (01/01/2025: 1030 nhân viên)

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “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).

(b) 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 2024.

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 giữa niên độ 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 thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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.

(c) 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 đến ngày 31 tháng 12.

(d) Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

(a) 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.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

(b) 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.

(c) Các khoản đầu tư

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 năm trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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 giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị 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 từ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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.

(d) Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi căn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

(e) 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

(f) 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.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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	10 – 50 năm
▪ Máy móc, thiết bị	7 – 12 năm
▪ Phương tiện vận tải	6 – 8 năm
▪ Thiết bị văn phòng	3 – 8 năm

(g) 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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”).

(h) 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 giữa niên độ 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.

(i) 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.

(j) 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.

(k) Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

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 năm 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

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.

(I) 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 và Tập đoàn phát hành Chứng thư giám định, phân tích mẫu 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 khối lượng 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.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn được xác lập.

(m) 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.

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	7.570.089.592	4.948.051.060
Tiền gửi ngân hàng	127.995.493.716	112.953.716.104
Các khoản tương đương tiền	63.822.592.466	2.500.000.000
Cộng	199.388.175.774	120.401.767.164

5. Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
+ Tạm ứng cho nhân viên	5.798.006.171	3.911.340.939
+ Ký quỹ, ký cược	4.637.036.971	3.680.210.008
+ Phải thu khác	1.338.050.398	3.229.211.416
Cộng	11.773.093.540	10.820.762.363

Phải thu từ công ty liên kết - thương mại

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
+ Công ty CP Thẩm định giá Vinacontrol		62.640.000

6. Hàng tồn kho

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	3.700.165.167	1.312.823.442
Công cụ, dụng cụ	1.950.000	1.950.000
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	75.831.765	270.850.000
	3.777.946.932	1.585.623.442

7. Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư 01/01/2025	88.992.844.383	166.271.160.157	35.373.013.605	8.609.122.410	299.246.140.555
Số tăng trong kỳ	717.322.500	4.662.527.443	927.419.709	461.671.892	6.768.941.544
- Mua trong kỳ	717.322.500	4.662.527.443	227.000.000	461.671.892	6.068.521.835
- Chuyển từ chi phí XDCB dở dang	-	-	700.419.709	-	700.419.709
- Tăng khác	-	140.790.000	-	32.099.760	172.889.760
Số giảm trong kỳ	-	140.790.000	-	32.099.760	172.889.760
- Thanh lý	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư 30/09/2025	89.710.166.883	170.792.897.600	36.300.433.314	9.038.694.542	305.842.192.339
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư 01/01/2025	45.909.250.409	118.973.988.902	25.337.492.636	7.518.705.091	197.739.437.038
Số tăng trong kỳ	2.651.487.924	10.452.320.138	1.841.462.897	489.052.466	15.434.323.425
- Khấu hao trong kỳ	2.651.487.924	10.452.320.138	1.841.462.897	489.052.466	15.434.323.425
Số giảm trong kỳ	-	279.927	-	32.099.760	32.379.687
- Thanh lý	-	279.927	-	32.099.760	32.379.687
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư 30/09/2025	48.560.738.333	129.426.029.113	27.178.955.533	7.975.657.797	213.141.380.776
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2025	43.083.593.974	47.297.171.255	10.035.520.969	1.090.417.319	101.506.703.517
Tại ngày 30/09/2025	41.149.428.550	41.366.868.487	9.121.477.781	1.063.036.745	92.700.811.563

8. Tài sản cố định thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số dư 01/01/2025	-	5.302.083.000	572.727.273	-	5.874.810.273
Số tăng trong kỳ	-	1.981.360.000	-	-	1.981.360.000
- Mua trong kỳ	-	1.981.360.000	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư 30/09/2025	0	7.283.443.000	572.727.273	0	7.856.170.273
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư 01/01/2025	-	309.055.890	139.469.697	-	448.525.587
Số tăng trong kỳ	-	816.013.912	71.590.909	-	887.604.821
- Khấu hao trong kỳ	-	816.013.912	71.590.909	-	887.604.821
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư 30/09/2025	0	1.125.069.802	211.060.606	0	1.336.130.408
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2025	0	4.993.027.110	433.257.576	0	5.426.284.686
Tại ngày 30/09/2025	0	6.158.373.198	361.666.667	0	6.520.039.865

9. Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá					
Giá trị hao mòn lũy kế	12.396.133.484			6.460.287.200	18.856.420.684
Số tăng trong kỳ	-	-	-	0	0
- Mua trong kỳ	-			-	-
- Đầu tư XD CB HT				0	0
- Tăng khác	-				-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác	-			-	-
- Giảm khác	12.396.133.484	-	-	6.460.287.200	18.856.420.684
Giá trị hao mòn lũy kế					
Giá trị hao mòn lũy kế	1.089.018.362			3.697.254.664	4.786.273.026
Số tăng trong kỳ	51.842.538	-	-	532.410.267	584.252.805
- Khấu hao trong kỳ	51.842.538			532.410.267	584.252.805
- Tăng khác					-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác	-			-	-
- Giảm khác	1.140.860.900	-	-	4.229.664.931	5.370.525.831
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2025	11.307.115.122	-	-	2.763.032.536	14.070.147.658
Tại ngày 30/09/2025	11.255.272.584	-	-	2.230.622.269	13.485.894.853

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	09 tháng đầu năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Số đầu năm	266.597.996	300.000.000
Tăng trong năm	1.759.983.598	959.459.734
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(700.419.709)	(372.461.738)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình		(620.400.000)
Biến động khác	(1.326.161.885)	-
Số dư cuối kỳ	0	266.597.996
	30/09/2025	01/01/2025
- Dự án văn phòng Dung Quất	-	-
- Trụ sở văn phòng Nghi Sơn	-	-
- HĐ phát triển phần mềm VIM 2.0	-	-
- Sửa chữa VP 54 Trần Nhân Tông		266.597.996
Cộng	-	266.597.996

11. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Cổ phiếu (*)	1.114.266.667	1.401.400.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	18.270.538.837	8.985.157.593
	<u>19.384.805.504</u>	<u>10.386.557.593</u>
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(458.101.667)	(372.843.000)
	<u>18.926.703.837</u>	<u>10.013.714.593</u>

			30/09/2025		01/01/2025	
	Mã chứng khoán	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc VND	Dự phòng giảm giá VND	Giá gốc VND	Dự phòng giảm giá VND
1	DAS	27.000	540.000.000	191.835.000	540.000.000	(372.843.000)
2	VVFC	22.000	574.266.667	266.266.667	861.400.000	-
			<u>1.114.266.667</u>	<u>458.101.667</u>	<u>1.401.400.000</u>	<u>(372.843.000)</u>

12. Đầu tư tài chính dài hạn

	30/09/2025			01/01/2025		
	Số lượng	% vốn sở hữu	% quyền biểu quyết	Số lượng	% vốn sở hữu	% quyền biểu quyết
						VND
Đầu tư dài hạn tại:						
CÔNG TY CON:						
+ Công ty TNHH giám định Vinacontrol TP. HCM		100%	100%		100%	100%
+ Công ty CP tư vấn và thẩm định môi trường Vinacontrol	153.000	51%	51%	153.000	51%	51%
+ Công ty CP chứng nhận và kiểm định Vinacontrol	255.000	51%	51%	255.000	51%	51%
CÔNG TY LIÊN KẾT:						
+ Công ty CP Thẩm định giá Vinacontrol				105.000	35%	35%
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn						
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn						
						1.375.696.081

13. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí trả trước khác	8.352.496.408	8.246.550.160
Tiền thuê đất trả trước	16.219.052.406	16.665.644.028
Cộng	<u>24.571.548.814</u>	<u>24.912.194.188</u>

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Thuế giá trị gia tăng	8.055.905.754	5.334.303.332
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.588.250.352	1.430.629.616
Thuế thu nhập cá nhân	11.281.946.875	18.062.488.780
Các loại thuế khác		
Cộng	<u>25.926.102.981</u>	<u>24.827.421.728</u>

15. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	375.004.347	490.265.139
Cổ tức phải trả	89.868.215	101.757.275
Phải trả, phải nộp khác	5.642.570.032	2.641.119.215
Cộng	<u>6.107.442.594</u>	<u>3.233.141.629</u>

16. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Ngày 01 tháng 01 năm 2025		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 09 năm 2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả	1.497.132.054	1.497.132.054	1.655.041.346	1.543.099.203	1.609.074.197	1.609.074.197
	<u>1.497.132.054</u>	<u>1.497.132.054</u>	<u>1.655.041.346</u>	<u>1.543.099.203</u>	<u>1.609.074.197</u>	<u>1.609.074.197</u>
Vay dài hạn						
Nợ thuế tài chính	2.845.413.500	2.845.413.500	1.743.596.800	1.476.255.298	3.112.755.002	3.112.755.002
	<u>2.845.413.500</u>	<u>2.845.413.500</u>	<u>1.743.596.800</u>	<u>1.476.255.298</u>	<u>3.112.755.002</u>	<u>3.112.755.002</u>
TỔNG CỘNG	<u>4.342.545.554</u>	<u>4.342.545.554</u>	<u>3.398.638.146</u>	<u>3.019.354.501</u>	<u>4.721.829.199</u>	<u>4.721.829.199</u>

17. Vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2024	104.999.550.000	2.744.831.644	(3.954.000)	148.855.445.173	39.041.089.477	295.636.962.294
Công ty con tăng vốn						0
Lợi nhuận thuần trong kỳ		1.042.093.975			26.812.765.181	27.854.859.156
Trích Quỹ ĐTPT						
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi					(24.195.863.369) (15.749.340.000)	(24.195.863.369) (15.749.340.000)
Cổ tức		1	(36.000)		(6.918.139)	(6.954.138)
Biến động khác						
Tại ngày 30/09/2024	104.999.550.000	3.786.925.620	(3.990.000)	148.855.445.173	25.901.733.150	283.539.663.943
Tại ngày 01/01/2025	104.999.550.000	2.743.985.762	(3.990.000)	148.855.445.173	23.428.081.633	280.023.072.568
Lợi nhuận thuần trong kỳ		2.646.238.759			50.342.558.390	52.988.797.149
Phân bổ vào các quỹ				8.399.644.800	(8.399.644.800)	-
Phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi					(13.513.470.861) (2.099.911.200)	(13.513.470.861) (2.099.911.200)
Chia cổ tức				(104.995.560.000)	(6.442.594)	(6.442.594)
Biến động khác	104.995.560.000					
Tại ngày 30/09/2025	209.995.110.000	5.390.224.521	(3.990.000)	52.259.529.973	49.751.170.568	317.392.045.062

18. Vốn cổ phần

	30/09/2025		01/01/2025	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	20.999.511	209.995.110.000	10.499.955	104.999.550.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
+ Cổ phiếu phổ thông	20.999.511	209.995.110.000	10.499.955	104.999.550.000
+ Cổ phiếu quỹ	(399)	(3.990.000)	(399)	(3.990.000)
Số cổ phiếu hiện đang lưu hành				
Số cổ phiếu phổ thông	20.999.112	209.991.120.000	10.499.556	104.995.560.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành tại ngày 30 tháng 09 năm 2025: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10.000 VND/cổ phiếu).

19. Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

20. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

a) Ngoại tệ các loại

	30/09/2025		01/01/2025	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
USD	1.412.902,06	29.854.893.599	954.551,00	24.102.814.794
EUR	31.035,02	946.257.760	29.839,00	779.177.712
		<u>30.801.151.359</u>		<u>24.881.992.506</u>

b) Nợ khó đòi đã xử lý

	30/09/2025	01/01/2025
Phải thu khách hàng	22.986.423.603	22.986.423.603

21. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ hoàn thành và được xác nhận bởi khách hàng, không bao gồm thuế giá trị gia tăng.

	09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Cung cấp dịch vụ	779.028.438.729	587.442.382.188
Cộng	779.028.438.729	587.442.382.188

22. Giá vốn hàng bán

	09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Cung cấp dịch vụ	584.655.626.591	464.122.668.127
Cộng	584.655.626.591	464.122.668.127

23. Doanh thu hoạt động tài chính

	09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
+ Lãi tiền gửi và cho vay	590.458.790	683.054.960
+ Cổ tức được chia	27.100.000	95.700.000
+ Chênh lệch tỷ giá	1.340.801.549	698.907.606
+ Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.273.049.282	159.890.678
Cộng	3.231.409.621	1.637.553.244

24. Chi phí tài chính

	09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
+ Chi phí lãi vay	280.653.852	92.171.435
+ DP/Hoàn nhập dự phòng giảm giá CK kinh doanh	(98.876.333)	(19.170.000)
+ Chênh lệch tỷ giá	158.223.695	424.838.174
+ Chi phí tài chính khác	1.275.927.090	200.835.927
Cộng	1.615.928.304	698.675.536

25. Thuế thu nhập

(a) Chi phí thuế TNDN

	09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập	13.120.557.874	7.472.952.406
	13.120.557.874	7.472.952.406

(b) Thuế suất áp dụng

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

Biến động trong kỳ/năm của dự phòng các khoản phải thu khó đòi như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Số dư đầu kỳ	10.101.980.529	8.943.826.432
Cộng: dự phòng trong kỳ	6.499.343.035	3.321.704.449
Trừ: Xóa sổ dự phòng trong kỳ		(2.093.616.711)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng	(727.067.084)	(69.933.641)

26. Chi phí kinh doanh theo yếu tố

	09 tháng đầu năm 2025 VND	09 tháng đầu năm 2024 VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	27.109.509.009	21.783.812.180
- Chi phí nhân công	482.256.305.909	372.181.246.041
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	17.570.389.684	16.458.754.777
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	104.099.509.370	91.245.034.084
- Chi phí khác bằng tiền	34.971.632.520	11.357.945.855

Người lập


Trần Thị Thu Thủy

Kế toán trưởng


Lưu Ngọc Hiền

Hà Nội, ngày 15 tháng 10 năm 2025



Tổng Giám đốc


Mai Tiến Dũng