

PHAN  
VĂN  
HÙNG

Digitally signed by PHAN VĂN HÙNG  
DN: C=VN, S=Hà Nội, L="Số 54 Trần  
Nhân Tông, Phường Nguyễn Du,  
Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà  
Nội, Việt Nam", O=CÔNG TY CỔ  
PHẦN TẬP ĐOÀN VINACONTROL,  
OU=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP  
ĐOÀN VINACONTROL, T=Phó Tổng  
Giám Đốc, CN=PHAN VĂN HÙNG,  
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=CM  
ND:040065020365,  
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MS  
T:0100107772  
Reason: I am the author of this  
document  
Location:  
Date: 2026-03-26 09:27:58  
Foxit Reader Version: 9.4.1

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Vinacontrol

Báo cáo tài chính tổng hợp

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 tổng hợp

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 - 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
Bảng cân đối kế toán tổng hợp	7 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp	12 - 38

# 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 8 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 cốp-xi, 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 Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam
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 tổng hợp của Công ty 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 TỔNG HỢP

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tổng hợp, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính tổng hợp 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 Công ty 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 tổng hợp; và
- ▶ lập báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty 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 tổng hợp của Công ty, 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 Công ty 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 tổng hợp kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tổng hợp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp 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 tổng hợp.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính tổng hợp. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này 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 riêng. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 23 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Vinacontrol

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

## CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Người sử dụng báo cáo tài chính tổng hợp nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc:



Mai Tiên 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

## 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 tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Vinacontrol ("Công ty") được lập ngày 23 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 7 đến trang 38, bao gồm bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp đi kèm.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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.

JOB  
CÔ  
T  
NST  
IÊ  
PH



Shape the future  
with confidence

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính tổng hợp của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp 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 tổng hợp.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2026

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>224.935.870.205</b>	<b>155.511.641.469</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>120.044.440.550</b>	<b>64.413.210.711</b>
111	1. Tiền		72.007.780.974	62.413.210.711
112	2. Các khoản tương đương tiền		48.036.659.576	2.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>33.958.140.165</b>	<b>8.512.314.768</b>
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	33.692.838.165	7.483.757.768
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>69.128.657.794</b>	<b>81.484.224.610</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	65.481.179.297	62.650.505.172
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		1.783.836.709	1.325.376.568
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	6.682.299.814	21.000.971.338
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(4.818.658.026)	(3.492.628.468)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>1.285.610.716</b>	<b>618.133.045</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.285.610.716	618.133.045
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>519.020.980</b>	<b>483.758.335</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	518.177.230	482.914.585
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		843.750	843.750
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>168.420.659.154</b>	<b>171.855.604.863</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>78.103.895.240</b>	<b>79.949.974.572</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	64.397.615.140	66.616.249.092
222	Nguyên giá		182.981.759.775	173.954.154.309
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(118.584.144.635)	(107.337.905.217)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	13.706.280.100	13.333.725.480
228	Nguyên giá		16.448.110.878	15.398.110.878
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.741.830.778)	(2.064.385.398)
<b>240</b>	<b>II. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>266.597.996</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	266.597.996
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>71.555.572.603</b>	<b>72.830.000.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	14	72.080.000.000	72.080.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	14	-	1.050.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(1.000.000.000)	(300.000.000)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		475.572.603	-
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>18.761.191.311</b>	<b>18.809.032.295</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	18.761.191.311	18.809.032.295
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>393.356.529.359</b>	<b>327.367.246.332</b>

02.  
TỶ  
I  
OU  
AN  
iCV

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


Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>72.255.897.168</b>	<b>49.503.214.296</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>72.255.897.168</b>	<b>49.503.214.296</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	6.722.320.927	3.074.316.707
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		2.840.415.011	1.603.701.483
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	19.375.990.266	16.346.113.654
314	4. Phải trả người lao động		41.510.388.516	26.831.373.966
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		1.339.294.904	1.039.671.820
319	6. Phải trả ngắn hạn khác		360.007.544	562.516.666
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		107.480.000	45.520.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>321.100.632.191</b>	<b>277.864.032.036</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>17</b>	<b>321.100.632.191</b>	<b>277.864.032.036</b>
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		58.849.982.218	24.013.026.863
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		-	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		58.849.982.218	24.013.026.863
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>393.356.529.359</b>	<b>327.367.246.332</b>

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**  
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	19.1	569.694.897.936	434.589.708.108
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	19.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ [10 = 01 - 02]	19.1	569.694.897.936	434.589.708.108
11	4. Giá vốn dịch vụ cung cấp	20	429.958.390.559	341.987.674.418
20	5. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ [20 = 10 - 11]		139.736.507.377	92.602.033.690
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	19.2	32.879.939.486	20.015.111.534
22	7. Chi phí tài chính		1.197.059.327	787.670.710
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng	21	40.718.915.696	33.925.288.974
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	21	48.919.328.434	38.383.476.717
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26]		81.781.143.406	39.520.708.823
31	11. Thu nhập khác		153.281.475	100.772.400
32	12. Chi phí khác		114.785.396	643.686.211
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác [40 = 31 - 32]		38.496.079	(542.913.811)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế [50 = 30 + 40]		81.819.639.485	38.977.795.012
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	23.1	10.370.190.067	4.465.212.151
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN [60 = 50 - 51]		71.449.449.418	34.512.582.861

  
Trần Thị Thu Thủy  
Người lập

  
Lưu Ngọc Hiền  
Kế toán trưởng



Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 23 tháng 3 năm 2026

  
Mai Tiên Dũng  
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP  
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
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>81.819.639.485</b>	<b>38.977.795.012</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, hao mòn tài sản cố định vô hình và phân bổ tiền thuê đất		12.519.140.294	12.200.600.431
03	Các khoản dự phòng		1.927.884.558	2.210.090.069
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(64.731.371)	(321.271.396)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(31.966.901.451)	(19.557.005.967)
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>64.235.031.515</b>	<b>33.510.208.149</b>
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		10.096.390.766	(18.283.970.754)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(667.477.671)	29.880.237
11	Tăng các khoản phải trả		20.011.736.408	11.260.692.135
12	Giảm chi phí trả trước		(316.279.161)	(60.940.687)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		861.400.000	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(7.652.446.328)	(4.631.256.052)
17	Tiền chi cho các hoạt động kinh doanh		(24.000.603.333)	(27.274.726.085)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>62.567.752.196</b>	<b>(5.450.113.057)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(8.329.900.466)	(6.522.256.937)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(26.473.106.792)	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	5.474.000.000
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		41.487.312.879	24.302.875.967
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>7.734.305.621</b>	<b>23.254.619.030</b>

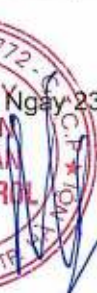
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
36	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	17.3	(14.738.135.677)	(26.203.007.463)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(14.738.135.677)	(26.203.007.463)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		55.563.922.140	(8.398.501.490)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		64.413.210.711	72.516.519.219
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		67.307.699	295.192.982
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	5	120.044.440.550	64.413.210.711

  
Trần Thị Thu Thủy  
Người lập

  
Lưu Ngọc Hiền  
Kế toán trưởng

  
Mai Tiến Dũng  
Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 23 tháng 3 năm 2026

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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 8 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
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Vinacontrol Quảng Ninh	Số 11, phố Hoàng Long, phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam
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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 469 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 467).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (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</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết</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, Việt Nam	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, Việt Nam	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 54 Trần Nhân Tông, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ chứng nhận và kiểm định chất lượng sản phẩm, hàng hóa

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty**

Công ty có Văn phòng tại trụ sở chính và các chi nhánh hạch toán phụ thuộc ("Chi nhánh") như được trình bày tại Thuyết minh số 1.

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty và Chi nhánh. Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty và Chi nhánh được lập cùng niên độ báo cáo tài chính tổng hợp và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Các chỉ tiêu của báo cáo tài chính tổng hợp được thực hiện bằng cách cộng hợp các chỉ tiêu tương ứng của báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty và Chi nhánh.

Các giao dịch và số dư về thu hộ, chi hộ giữa Chi nhánh và Văn phòng Công ty được cân trừ toàn bộ theo từng chỉ tiêu tương ứng trên báo cáo tài chính tổng hợp.

**2.2 Mục đích lập báo cáo tài chính tổng hợp**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 13. Công ty đã lập báo cáo tài chính tổng hợp này 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 riêng. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để ngày 23 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Người sử dụng báo cáo tài chính tổng hợp nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (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)**

**2.3 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty 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 tổng hợp 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 tổng hợp, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và lưu chuyển tiền tệ tổng hợp theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

**2.4 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

**2.5 Kỳ kế toán năm**

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

**2.6 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Báo cáo tài chính tổng hợp được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

**2.7 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 riêng 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 TỔNG HỢP (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.

Công ty 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.

#### *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 dụng cụ thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn dịch vụ đã cung cấp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp. 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 tổng hợp.

#### 3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán tổng hợp 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 Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. 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 tổng hợp. 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 tổng hợp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (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 tổng hợp 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 tổng hợp.

**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 Công ty 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 tổng hợp theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Công ty 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 tổng hợp. 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp.

10/2025  
Y/2025  
OU  
AM  
/C/

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (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)**

**3.6 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)**

*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 - 20 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.

**3.8 Chi phí 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 tổng hợp 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (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 tài chính

##### *Đầu tư vào công ty con*

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm có ảnh hưởng đáng kể được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp.

##### *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 tổng hợp 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 Công ty. 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (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**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (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 Công ty 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 Công ty 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 doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

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 tổng hợp 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 Công ty 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 Công ty 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 tổng hợp.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (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)**

**3.15 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 quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty 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 Công ty hoặc bù đắp các tổn thất tài chính của công ty 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 tổng hợp.

**3.16 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty 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 phí sử dụng thương hiệu*

Doanh thu được ghi nhận trên cơ sở dồn tích theo các điều khoản của hợp đồng về thu phí sử dụng thương hiệu.

*Doanh thu từ tiền lãi*

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (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

##### *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 năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp 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 hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty 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 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 tổng hợp.

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; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty 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 năm 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 con, 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 tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (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)*

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 tổng hợp 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.

Công ty 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
- ▶ Công ty 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 Thông tin theo bộ phận**

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

30  
 C  
 3N  
 VI  
 4P

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (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)**

**3.19 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty 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 Công ty 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 mật thiết của họ.

**4. CÁC GIAO DỊCH VÀ SỰ KIẾN QUAN TRỌNG TRONG NĂM**

**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**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	3.842.530.556	4.406.722.470
Tiền gửi ngân hàng	68.165.250.418	58.006.488.241
Các khoản tiền gửi có kỳ hạn (*)	48.036.659.576	2.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>120.044.440.550</b>	<b>64.413.210.711</b>

(\*) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng tại các ngân hàng với lãi suất từ 4,3% đến 4,75% (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1,6%/năm).

**6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**6.1 Chứng khoán kinh doanh**

	Đơn vị tính: VND					
	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng (cổ phiếu)	Giá gốc	Dự phòng	Số lượng (cổ phiếu)	Giá gốc	Dự phòng
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	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>540.000.000</b>	<b>(274.698.000)</b>		<b>1.401.400.000</b>	<b>(372.843.000)</b>

**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% - 5,3%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4,2% - 8%/năm).

BẢNG TÍNH TÀI CHÍNH

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

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 24</i> )	5.602.282.428	4.762.833.035
Phải thu từ khách hàng khác	59.878.896.869	57.887.672.137
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>65.481.179.297</b>	<b>62.650.505.172</b>
<i>Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</i>	<i>(4.386.258.026)</i>	<i>(3.060.228.468)</i>

**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	-	3.561.340.939	-
Ký quỹ, ký cược	572.247.405	-	263.588.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	656.255.207	-	3.055.812.399	-
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 24</i> )	4.353.025.486	(432.400.000)	14.120.230.000	(432.400.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.682.299.814</b>	<b>(432.400.000)</b>	<b>21.000.971.338</b>	<b>(432.400.000)</b>

**9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	3.492.628.468	2.787.893.028
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	1.629.858.554	1.715.717.069
Trừ: Sử dụng dự phòng trong năm	(303.828.996)	(1.010.981.629)
Số cuối năm	4.818.658.026	3.492.628.468

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (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 Cổ phần Trường Thịnh Mêkông	707.478.314	495.234.820	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Đông Dương	775.820.686	232.746.207	775.820.686	387.910.342
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Hà Dương Quảng	505.031.742	-	505.031.742	151.509.523
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Thái Bình	-	-	6.652.684.980	5.917.321.488
Các đối tượng khác	6.176.956.661	2.618.648.350	2.882.199.401	866.366.988
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.165.287.403</b>	<b>3.346.629.377</b>	<b>10.815.736.809</b>	<b>7.323.108.341</b>

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
<b>Ngắn hạn</b>				
Công cụ, dụng cụ	352.577.230		439.914.585	
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	165.600.000		43.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>518.177.230</b>		<b>482.914.585</b>	
<b>Dài hạn</b>				
Tiền thuê đất trả trước	16.070.188.532		16.665.644.028	
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.691.002.779		2.143.388.267	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.761.191.311</b>		<b>18.809.032.295</b>	

Công ty Cổ phần Tập đoàn Vinacontrol

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	62.675.043.289	84.520.678.732	23.487.155.885	3.271.276.403	173.954.154.309
- Mua trong năm	89.453.000	6.643.280.502	1.861.056.072	433.815.892	9.027.605.466
Số cuối năm	62.764.496.289	91.163.959.234	25.348.211.957	3.705.092.295	182.981.759.775
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	10.416.849.718	38.115.541.975	12.545.887.574	3.002.123.771	64.080.403.038
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	32.055.681.742	55.185.788.475	16.947.822.291	3.148.612.709	107.337.905.217
- Khấu hao trong năm	2.578.873.988	6.815.841.408	1.719.757.309	131.766.713	11.246.239.418
Số cuối năm	34.634.555.730	62.001.629.883	18.667.579.600	3.280.379.422	118.584.144.635
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	30.619.361.547	29.334.890.257	6.539.333.594	122.663.694	66.616.249.092
Số cuối năm	28.129.940.559	29.162.329.351	6.680.632.357	424.712.873	64.397.615.140

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

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Quyền sử dụng đất (*)</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	10.706.823.678	4.691.287.200	15.398.110.878
- Mua mới trong năm	-	1.050.000.000	1.050.000.000
Số cuối năm	10.706.823.678	5.741.287.200	16.448.110.878
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	528.600.000	528.600.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	98.075.162	1.966.310.236	2.064.385.398
- Hao mòn trong năm	18.305.784	659.139.596	677.445.380
Số cuối năm	116.380.946	2.625.449.832	2.741.830.778
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	10.608.748.516	2.724.976.964	13.333.725.480
Số cuối năm	10.590.442.732	3.115.837.368	13.706.280.100

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

## Công ty Cổ phần Tập đoàn Vinacontrol

B09-DN

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

### 14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>72.080.000.000</b>	<b>(1.000.000.000)</b>	<b>71.080.000.000</b>	<b>72.080.000.000</b>	<b>71.780.000.000</b>
Công ty TNHH Giám định Vinacontrol thành phố Hồ Chí Minh	68.000.000.000	-	68.000.000.000	68.000.000.000	68.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định Môi trường Vinacontrol	1.530.000.000	(1.000.000.000)	530.000.000	1.530.000.000	1.230.000.000
Công ty Cổ phần Chứng nhận và Kiểm định Vinacontrol	2.550.000.000	-	2.550.000.000	2.550.000.000	2.550.000.000
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	-	-	-	<b>1.050.000.000</b>	<b>1.050.000.000</b>
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Vinacontrol (*)	-	-	-	1.050.000.000	1.050.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>72.080.000.000</b>	<b>(1.000.000.000)</b>	<b>71.080.000.000</b>	<b>73.130.000.000</b>	<b>72.830.000.000</b>

Công ty chưa thu thập được các thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tại các công ty nêu trên do các công ty này chưa được niêm yết trên sàn chứng khoán.

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 1.

(\*) Xem Thuyết minh số 4.1.

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

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Phải trả cho người bán	6.506.302.269	6.506.302.269	2.692.852.715	2.692.852.715
- Công ty Cổ phần XNK Hóa chất và Thiết bị Kim Nguru	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
- Các nhà cung cấp khác	3.478.168.269	3.478.168.269	1.488.957.515	1.488.957.515
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 24)	216.018.658	216.018.658	381.463.992	381.463.992
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.722.320.927</b>	<b>6.722.320.927</b>	<b>3.074.316.707</b>	<b>3.074.316.707</b>

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp/đã khấu trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Thuế giá trị gia tăng	3.152.476.335	35.318.759.333	(34.530.992.609)	3.940.243.059
Thuế thu nhập doanh nghiệp	822.378.714	10.370.190.067	(7.652.446.328)	3.540.122.453
Thuế thu nhập cá nhân	12.371.258.605	38.823.225.725	(39.298.859.576)	11.895.624.754
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.346.113.654</b>	<b>84.512.175.125</b>	<b>(81.482.298.513)</b>	<b>19.375.990.266</b>

# Công ty Cổ phần Tập đoàn Vinacontrol

B09-DN

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

## 17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 17.1 Tính hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
<b>Năm trước</b>					
Số đầu năm	104.999.550.000	(3.954.000)	148.855.445.173	39.945.203.369	293.796.244.542
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	34.512.582.861	34.512.582.861
- 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)
- Giảm khác	-	(36.000)	-	-	(36.000)
Số cuối năm	104.999.550.000	(3.990.000)	148.855.445.173	24.013.026.863	277.864.032.036
<b>Năm nay</b>					
Số đầu năm	104.999.550.000	(3.990.000)	148.855.445.173	24.013.026.863	277.864.032.036
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	71.449.449.418	71.449.449.418
- 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)	(13.513.470.861)
- Cổ tức công bố (**)	-	-	-	(2.099.911.202)	(2.099.911.202)
- 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	58.849.982.218	321.100.632.191

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 087/ĐHĐCĐ-NQ ngày 22 tháng 4 năm 2025, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn chủ sở hữu của Công ty. Vào ngày 18 tháng 7 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc phát hành thêm 10.499.556 cổ phiếu phổ thông cho các cổ đông hiện hữu từ nguồn Quỹ đầu tư phát triển để tăng vốn cổ phần. Sau giao dịch này, tổng số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành của Công ty là 20.999.112 cổ phiếu và vốn cổ phần đã phát hành của Công ty là 209.995.110.000 VND.

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

**17. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**17.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)

(\*\*) Cũng theo nghị quyết số 087/ĐHĐCĐ-NQ ngày 22 tháng 4 năm 2025, Đại hội đồng Cổ đông Công ty đã phê duyệt việc trích lập Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ khen thưởng, phúc lợi và chia cổ tức bằng tiền từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2024.

(\*\*\*) Căn cứ theo kế hoạch chi trả cổ tức năm 2025 đã được Đại hội đồng Cổ đông của Công ty thông qua tại Nghị quyết số 087/ĐHĐCĐ-NQ ngày 22 tháng 4 năm 2025, Hội đồng Quản trị của Công ty đã ban hành Nghị quyết số 292/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 8 năm 2025 phê duyệt việc tạm ứng cổ tức 6% năm 2025 (một cổ phiếu phổ thông được hưởng 600 VND).

**17.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Các cổ đông khác	209.995.110.000	209.995.110.000	-	104.999.550.000	104.999.550.000	-
Cổ phiếu quỹ	(3.990.000)	(3.990.000)	-	(3.990.000)	(3.990.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>209.991.120.000</b>	<b>209.991.120.000</b>	<b>-</b>	<b>104.995.560.000</b>	<b>104.995.560.000</b>	<b>-</b>

**17.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận**

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đã góp</b>		
Số đầu năm	104.999.550.000	104.999.550.000
Phát hành cổ phiếu từ nguồn Quỹ đầu tư phát triển	104.995.560.000	-
Số cuối năm	209.995.110.000	104.999.550.000
<b>Cổ tức đã công bố</b>	<b>14.699.378.402</b>	<b>26.248.895.998</b>
<b>Cổ tức đã trả</b>	<b>14.738.135.677</b>	<b>26.203.007.463</b>

**17.4 Cổ phiếu**

Đơn vị tính: cổ phiếu

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

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

**17. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**17.5 Cổ tức**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm</b>		
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	-

**18. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (USD)	552.015	418.154
Nợ khó đòi đã xử lý (VND)	18.371.237.003	18.067.408.007

**19. DOANH THU**

**19.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>569.694.897.936</b>	<b>434.589.708.108</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu dịch vụ giám định	455.510.598.800	391.842.016.287
Doanh thu dịch vụ phân tích mẫu	85.414.716.410	19.261.975.739
Doanh thu từ phí sử dụng thương hiệu	26.557.708.869	21.222.754.228
Doanh thu khác	2.211.873.857	2.262.961.854

<b>Giảm trừ doanh thu</b>	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>569.694.897.936</b>	<b>434.589.708.108</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	519.769.707.062	394.467.208.959
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 24)	49.925.190.874	40.122.499.149

**19.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.702.055.965	1.745.055.967
Cổ tức, lợi nhuận được chia	30.264.845.486	17.811.950.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	913.038.035	458.105.567
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>32.879.939.486</b>	<b>20.015.111.534</b>

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

**20. 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	22.940.195.684	22.244.915.286
Chi phí nhân công	305.414.365.264	224.908.128.921
Chi phí khấu hao, hao mòn và phân bổ tiền thuê đất	11.602.317.774	11.299.487.020
Chi phí dịch vụ mua ngoài	51.469.351.672	47.077.776.207
Chi phí khác	38.532.160.165	36.457.366.984
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>429.958.390.559</u></b>	<b><u>341.987.674.418</u></b>

**21. 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>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí hoa hồng dịch vụ	37.597.986.510	31.765.411.466
Chi phí bán hàng khác	3.120.929.186	2.159.877.508
	<b><u>40.718.915.696</u></b>	<b><u>33.925.288.974</u></b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân công	30.021.488.537	21.926.588.601
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	1.629.858.554	1.715.717.069
Chi phí khấu hao và hao mòn	916.822.520	901.113.411
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.739.771.512	10.701.016.127
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	2.611.387.311	3.139.041.509
	<b><u>48.919.328.434</u></b>	<b><u>38.383.476.717</u></b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>89.638.244.130</u></b>	<b><u>72.308.765.691</u></b>

**22. CHI PHÍ 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	22.940.195.684	22.244.915.286
Chi phí nhân công	335.435.853.801	246.834.717.522
Chi phí khấu hao, hao mòn tài sản cố định và phân bổ tiền thuê đất	12.519.140.294	12.200.600.431
Chi phí dịch vụ mua ngoài	102.407.109.694	89.544.203.800
Chi phí khác	45.894.335.216	43.472.003.070
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>519.196.634.689</u></b>	<b><u>414.296.440.109</u></b>

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

**23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

Các báo cáo thuế của Công ty 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 tổng hợp có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**23.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	10.370.190.067	4.465.212.151
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.370.190.067</b>	<b>4.465.212.151</b>

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	81.819.639.485	38.977.795.012
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	16.363.927.897	7.795.559.002
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	997.723	171.437.981
Điều chỉnh thuế TNDN theo Biên bản Thanh tra thuế	-	115.018.496
Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia	(6.052.969.097)	(3.562.390.000)
Tăng/(giảm) khác	58.233.544	(54.413.328)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>10.370.190.067</b>	<b>4.465.212.151</b>

**23.2 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 khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp 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 kỳ 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 được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

**24. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty 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>
<b>Các cá nhân liên quan</b>	
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 TNHH Giám định Vinacontrol thành phố Hồ Chí Minh	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định Môi trường Vinacontrol	Công ty con
Công ty Cổ phần Chứng nhận và Kiểm định Vinacontrol	Công ty con
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

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty TNHH Giám định Vinacontrol thành phố Hồ Chí Minh	Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.026.730.299	11.199.630.316
	Mua dịch vụ	16.431.458.271	14.043.288.432
	Phí tư vấn và sử dụng thương hiệu	26.557.708.869	21.222.754.228
	Lợi nhuận được chia	26.316.000.000	16.040.000.000
Công ty Cổ phần Chứng nhận và Kiểm định Vinacontrol	Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.943.130.671	7.157.075.017
	Cổ tức được chia	3.753.795.486	1.581.000.000
	Mua dịch vụ	347.220.436	630.210.200
Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định Môi trường Vinacontrol	Doanh thu cung cấp dịch vụ	161.747.517	117.504.554
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Vinacontrol	Doanh thu cung cấp dịch vụ	235.873.518	543.039.588
	Cổ tức được chia	157.500.000	68.250.000

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

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

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

Các nghiệp vụ cho vay, cung cấp dịch vụ, sử dụng dịch vụ với các bên liên quan được thực hiện theo cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng. Phí tư vấn và sử dụng thương hiệu được xác định bằng 6,5% doanh thu cung cấp dịch vụ theo quy định trong hợp đồng số 01/TC-2025 ngày 3 tháng 1 năm 2025 với công ty mẹ (năm 2024: 6,5%).

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, Công ty đang trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi cho các khoản phải thu bên liên quan với tổng số trích lập tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 432.400.000 VND (31 tháng 12 năm 2024: 432.400.000 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:

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7)</i></b>			
Công ty Cổ phần Chứng nhận và Kiểm định Vinacontrol	Cung cấp dịch vụ	3.770.559.620	3.289.989.980
Công ty TNHH Giám định Vinacontrol thành phố Hồ Chí Minh	Cung cấp dịch vụ	1.831.722.808	1.410.203.055
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Vinacontrol	Cung cấp dịch vụ	-	62.640.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>5.602.282.428</u></b>	<b><u>4.762.833.035</u></b>
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</i></b>			
Công ty Cổ phần Chứng nhận và Kiểm định Vinacontrol	Cổ tức được chia Chi hộ	3.753.795.486	1.581.000.000
		25.000.000	25.000.000
Công ty TNHH Giám định Vinacontrol thành phố Hồ Chí Minh	Lợi nhuận được chia Chi hộ	-	11.940.000.000
		65.000.000	65.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định Môi trường Vinacontrol	Cổ tức được chia Phải thu khác Chi hộ	229.500.000	229.500.000
		254.730.000	254.730.000
		25.000.000	25.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>4.353.025.486</u></b>	<b><u>14.120.230.000</u></b>
<b><i>Phải trả cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15)</i></b>			
Công ty Cổ phần Chứng nhận và Kiểm định Vinacontrol	Mua dịch vụ	44.906.400	41.338.944
Công ty TNHH Giám định Vinacontrol thành phố Hồ Chí Minh	Mua dịch vụ	171.112.258	315.285.048
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Vinacontrol	Mua dịch vụ	-	24.840.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>216.018.658</u></b>	<b><u>381.463.992</u></b>

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

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

***Các giao dịch với các bên liên quan khác***

Lương, thưởng và thù lao của các thành viên của Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ban Kiểm soát ("BKS") và Ban Tổng Giám đốc:

*Đơn vị tính: VND*

<i>Tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Thu nhập</i>	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ông Bùi Duy Chính	Chủ tịch HĐQT	3.379.159.270	1.395.514.899
Ông Mai Tiến 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	386.216.199	378.774.699
Ông Cao Quý Lân	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
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>14.263.781.567</b>	<b>6.803.687.799</b>

**25. CÁC CAM KẾT**

***Cam kết hoàn trả mặt bằng***

Công ty hiện 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, Công ty 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 TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. 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 của Công ty.

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 23 tháng 3 năm 2026



Trần Thị Thu Thủy  
Người lập

Lưu Ngọc Hiền  
Kế toán trưởng

Mai Tiên 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](https://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](https://ey.com).

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

[ey.com/en\\_vn](https://ey.com/en_vn)