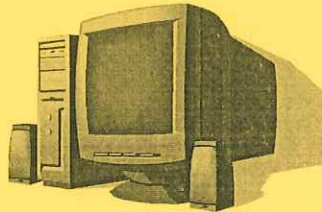


PHAN
VĂN
HÙNG

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=CN:040065020365,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MS:0100107772
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026-10-27 13:56:40
Foxit Reader Version: 9.4.1

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN VINACONTROL



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Quý III/2026

Hà Nội, tháng 10 năm 2026

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



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH - HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
TÀI SẢN				
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		439.328.791.328	384.405.568.072
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	207.230.133.701	206.245.431.700
1. Tiền	111		135.615.774.501	149.177.539.247
2. Các khoản tương đương tiền	112		71.614.359.200	57.067.892.453
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	11	67.119.794.389	43.554.140.165
1. Chứng khoán kinh doanh	121		540.000.000	540.000.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		(243.000.000)	(274.698.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		66.822.794.389	43.288.838.165
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124			
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125			
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		161.355.543.204	131.333.098.202
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		141.257.422.665	126.964.931.052
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		28.405.851.605	9.953.086.004
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	5	6.753.190.191	5.063.058.645
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(15.060.921.257)	(10.647.977.499)
IV. Hàng tồn kho	140	6	2.557.998.752	2.752.015.379
1. Hàng tồn kho	141		2.557.998.752	2.752.015.379
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		-	
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		1.065.321.282	520.882.626
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		1.058.751.610	518.177.230
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		5.725.922	1.861.646
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	163		843.750	843.750
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164			
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		181.045.669.425	141.959.820.332
I - Các khoản phải thu dài hạn	210		668.614.662	854.072.696

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu dài hạn khác	215		668.614.662	854.072.696
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216			
II. Tài sản cố định	220		125.225.379.250	116.393.788.924
1. Tài sản cố định hữu hình	221	7	106.039.406.790	95.847.260.381
- Nguyên giá	222		339.242.935.188	314.098.536.868
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(233.203.528.398)	(218.251.276.487)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	8	5.210.678.153	6.192.699.437
- Nguyên giá	225		7.856.170.273	7.856.170.273
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(2.645.492.120)	(1.663.470.836)
3. Tài sản cố định vô hình	227	9	13.975.294.307	14.353.829.106
- Nguyên giá	228		20.248.620.684	19.906.420.684
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(6.273.326.377)	(5.552.591.578)
IV. Bất động sản đầu tư	240		-	-
- Nguyên giá	241			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242			
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		1.415.623.014	0
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	10	1.415.623.014	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	12	30.475.572.603	475.572.603
1. Đầu tư vào công ty con	261			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	-
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		30.475.572.603	475.572.603
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266			
VII. Tài sản dài hạn khác	270		23.260.479.896	24.236.386.109
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	13	23.260.479.896	24.236.386.109
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273			
4. Tài sản dài hạn khác	274			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		620.374.460.753	526.365.388.404
NGUỒN VỐN				
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		240.872.434.291	194.988.984.897
I. Nợ ngắn hạn	310		239.905.111.573	193.134.404.071
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		8.507.955.354	11.557.724.709
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	2	12.884.746.837	14.045.673.134

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		87.525.325	74.110.375
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	14	26.821.860.048	29.058.041.478
5. Phải trả người lao động	315		169.743.195.205	121.859.318.275
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		14.350.801.741	8.691.834.352
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	15	5.445.917.419	5.503.693.320
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	16	1.609.074.181	1.950.392.965
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322			
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		454.035.463	393.615.463
II. Nợ dài hạn	330		967.322.718	1.854.580.826
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Phải trả dài hạn khác	338		-	-
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	16	967.322.718	1.854.580.826
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	17	379.502.026.462	331.376.403.507
I. Vốn chủ sở hữu	410	17	379.502.026.462	331.376.403.507
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	18	209.995.110.000	209.995.110.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		209.995.110.000	209.995.110.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn	412		-	
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		(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	19	82.259.529.973	52.259.529.973
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		77.508.479.610	62.676.178.608
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		6.238.844.336	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		71.269.635.274	62.676.178.608
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	
12. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		9.742.896.879	6.449.574.926
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		620.374.460.753	526.365.388.404

Hà nội, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

Trần Thị Thu Thủy

Lưu Ngọc Hiền

Mai Tiến Dũng



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN VINACONTROL
Địa chỉ: 54 Trần Nhân Tông - Hai Bà Trưng - Hà Nội
Tel: 024. 39435638/024. 38226020 Fax: 024. 39433844

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH - HỢP NHẤT
Quý III/2026

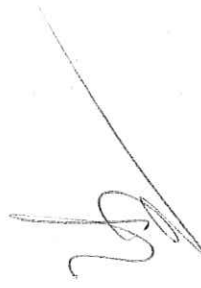
Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này (Năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này (Năm trước)
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	264.704.955.416	285.546.394.135	865.393.193.068	779.028.438.729
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		0	0	0	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		264.704.955.416	285.546.394.135	865.393.193.068	779.028.438.729
4. Giá vốn hàng bán	11	21	194.853.027.671	202.658.868.927	630.047.820.129	584.655.626.591
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		69.851.927.745	82.887.525.208	235.345.372.939	194.372.812.138
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	22	645.498.518	1.773.952.722	3.497.201.937	3.231.409.621
8. Chi phí tài chính	23	23	531.174.739	620.981.881	828.716.399	1.615.928.304
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		69.775.536	69.786.473	236.606.627	280.653.852
9. Chi phí bán hàng	25		12.118.978.015	14.251.087.720	56.224.261.483	51.801.429.731
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		26.649.973.494	36.766.468.415	84.558.857.782	78.041.420.434
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		0	0	0	28.903.195
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+22+25-(23+26+27)}	30		31.197.300.015	33.022.939.914	97.230.739.212	66.174.346.485
13. Thu nhập khác	31		197.719.825	1.009.048	542.943.386	316.948.660
14. Chi phí khác	32		261.672.333	17.953.097	976.301.451	381.940.122
15. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(63.952.508)	(16.944.049)	(433.358.065)	(64.991.462)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này (Năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này (Năm trước)
1	2	3	4	5	6	7
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		31.133.347.507	33.005.995.865	96.797.381.147	66.109.355.023
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24	6.236.635.088	6.588.248.374	19.821.775.978	13.120.557.874
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
19. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		24.896.712.419	26.417.747.491	76.975.605.169	52.988.797.149
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		23.281.875.883	24.981.897.616	73.682.283.217	50.342.558.390
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.614.836.536	1.435.849.875	3.293.321.952	2.646.238.759
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		1.109	1.190	3.509	2.397
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Người lập



Trần Thị Thu Thủy

Kế toán trưởng



Lưu Ngọc Hiền

Tổng giám đốc



Mai Tiến Dũng

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN VINACONTROL

Địa chỉ: 54 Trần Nhân Tông - Hai Bà Trưng - Hà Nội

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

Mẫu số B 03 - DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ - HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý III/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		96.797.381.147	66.109.355.023
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		18.263.551.827	16.905.901.124
- Các khoản dự phòng	03		4.620.043.616	7.337.104.452
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		70.641.870	(587.122.371)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(2.396.957.417)	(1.310.434.591)
- Chi phí đi vay	06		236.606.627	280.653.852
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		117.591.267.670	88.735.457.489
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(24.308.721.407)	12.701.254.597
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		194.016.627	(2.192.323.490)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		3.749.321.876	43.024.135.919
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		435.331.833	(51.816.824)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			(287.133.333)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(236.606.627)	(269.871.254)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(20.220.186.073)	(7.962.937.138)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		(11.037.971.276)	2.948.738.278
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(4.364.775.971)	(34.712.208.975)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		61.801.676.652	101.933.295.269
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		(29.052.965.167)	(9.809.865.433)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		196.437.504	62.037.037
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(108.273.053.806)	(13.026.353.672)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		55.073.053.806	420.533.158

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
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		35.506.616.755	617.558.790
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(46.549.910.908)	(21.736.090.120)
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 trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(1.609.074.225)	357.572.050
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(12.599.467.200)	(2.099.911.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(14.208.541.425)	(1.742.339.150)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		1.043.224.319	78.454.865.999
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		206.245.431.700	120.401.767.164
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(58.522.318)	531.542.611
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	4	207.230.133.701	199.388.175.774

Hà nội, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Người lập

Trần Thị Thu Thủy

Kế toán trưởng

Lưu Ngọc Hiền

Tổng giám đốc



Mai Tiên Dũng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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 cặp 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 2026, Công ty có:

+ 3 công ty con (01/01/2026: 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 2026, Tập đoàn có 1067 nhân viên (01/01/2026: 1036 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 2026.

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.

(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 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.

(l) 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) Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

(n) Thông tin theo bộ phận

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

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

(o) 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

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	8.134.024.330	6.837.601.418
Tiền gửi ngân hàng	127.481.750.171	142.339.937.829
Các khoản tương đương tiền	71.614.359.200	57.067.892.453
Cộng	207.230.133.701	206.245.431.700

5. Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
+ Tạm ứng cho nhân viên	2.944.626.342	1.142.065.945
+ Ký quỹ, ký cược	4.846.132.026	3.287.698.196
+ Phải thu khác	792.582.988	633.294.504
Cộng	8.583.341.356	5.063.058.645

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải thu từ công ty liên kết - thương mại		
+ Công ty CP Thẩm định giá Vinacontrol	0	0

6. Hàng tồn kho

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	2.332.681.996	2.738.390.948
Công cụ, dụng cụ	1.950.000	1.950.000
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	223.366.756	11.674.431
Hàng hóa	-	-
	2.557.998.752	2.752.015.379

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 01/01/2026	89.710.166.883	178.002.145.766	37.234.069.677	9.152.154.542	314.098.536.868
Số tăng trong kỳ	0	24.155.816.210	1.853.989.091	1.285.336.852	27.295.142.153
- Mua trong kỳ	0	24.155.816.210		1.285.336.852	25.441.153.062
- Chuyển từ chi phí XDCB dở dang	-	-	1.853.989.091		1.853.989.091
- Tăng khác					-
Số giảm trong kỳ	-	1.602.137.287	400.000.000	148.606.546	2.150.743.833
- Thanh lý		1.602.137.287	400.000.000	148.606.546	2.150.743.833
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư 30/09/2026	89.710.166.883	200.555.824.689	38.688.058.768	10.288.884.848	339.242.935.188
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư 01/01/2026	52.355.936.696	130.480.692.940	27.309.585.028	8.105.061.823	218.251.276.487
Số tăng trong kỳ	2.591.205.428	11.711.970.825	1.888.653.951	621.310.813	16.813.141.017
- Khấu hao trong kỳ	2.591.205.428	11.711.970.825	1.888.653.951	621.310.813	16.813.141.017
Số giảm trong kỳ	-	1.465.203.954	247.078.606	148.606.546	1.860.889.106
- Thanh lý		1.465.203.954	247.078.606	148.606.546	1.860.889.106
- Giảm khác	-				-
Số dư 30/09/2026	54.947.142.124	140.727.459.811	28.951.160.373	8.577.766.090	233.203.528.398
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2026	37.354.230.187	47.521.452.826	9.924.484.649	1.047.092.719	95.847.260.381
Tại ngày 30/09/2026	34.763.024.759	59.828.364.878	9.736.898.395	1.711.118.758	106.039.406.790

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 01/01/2026		7.283.443.000	572.727.273		7.856.170.273
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	0
- Mua trong kỳ					0
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
- Giảm khác					-
Số dư 30/09/2026	0	7.283.443.000	572.727.273	0	7.856.170.273
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư 01/01/2026		1.428.546.593	234.924.243		1.663.470.836
Số tăng trong kỳ	-	910.430.375	71.590.909	-	982.021.284
- Khấu hao trong kỳ		910.430.375	71.590.909		982.021.284
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
- Giảm khác					-
Số dư 30/09/2026	0	2.338.976.968	306.515.152	0	2.645.492.120
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2026	0	5.854.896.407	337.803.030	0	6.192.699.437
Tại ngày 30/09/2026	0	4.944.466.032	266.212.121	0	5.210.678.153

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					
Số dư 01/01/2026	12.396.133.484			7.510.287.200	19.906.420.684
Số tăng trong kỳ	-	-	-	342.200.000	342.200.000
- Mua trong kỳ	-			342.200.000	342.200.000
- Đầu tư XD CB HT				0	0
- Tăng khác	-				-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác	-			-	-
Số dư 30/09/2026	12.396.133.484	-	-	7.852.487.200	20.248.620.684

Giá trị hao mòn lũy kế

Giá trị hao mòn lũy kế	1.158.141.746			4.394.449.832	5.552.591.578
Số tăng trong kỳ	51.842.538	-	-	668.892.261	720.734.799
- Khấu hao trong kỳ	51.842.538			668.892.261	720.734.799
- Tăng khác					-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác	-			-	-
Số dư 30/09/2026	1.209.984.284	-	-	5.063.342.093	6.273.326.377

Giá trị còn lại

Tại ngày 01/01/2026	11.237.991.738	-	-	3.115.837.368	14.353.829.106
Tại ngày 30/09/2026	11.186.149.200	-	-	2.789.145.107	13.975.294.307

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	09 tháng đầu năm 2026	Năm 2025
	VND	VND
Số đầu năm	0	
Tăng trong năm	3.269.612.105	
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(1.853.989.091)	
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	-	
Biến động khác		
Số dư cuối kỳ	1.415.623.014	0
	30/09/2026	01/01/2026
Công trình cải tạo thi công tòa nhà 54 Trần Nhân Tông	1.415.623.014	
Cộng	1.415.623.014	-

11. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Cổ phiếu (*)	540.000.000	540.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	66.822.794.389	43.288.838.165
	<u>67.362.794.389</u>	<u>43.828.838.165</u>
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(243.000.000)	(274.698.000)
	<u>67.119.794.389</u>	<u>43.554.140.165</u>

			30/09/2026		01/01/2026	
	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	(243.000.000)	540.000.000	(274.698.000)
			<u>540.000.000</u>	<u>(243.000.000)</u>	<u>540.000.000</u>	<u>(274.698.000)</u>

13. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>30/09/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí trả trước khác	7.636.882.985	8.166.197.577
Tiền thuê đất trả trước	15.623.596.911	16.070.188.532
Cộng	<u>23.260.479.896</u>	<u>24.236.386.109</u>

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>30/09/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Thuế giá trị gia tăng	6.082.530.188	6.771.019.978
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.124.926.834	6.510.060.784
Thuế thu nhập cá nhân	14.614.403.026	15.776.960.716
Các loại thuế khác		
Cộng	<u>26.821.860.048</u>	<u>29.058.041.478</u>

15. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>30/09/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	494.723.902	405.529.747
Phải trả, phải nộp khác	4.951.193.517	5.098.163.573
Cộng	<u>5.445.917.419</u>	<u>5.503.693.320</u>

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Ngày 01 tháng 01 năm 2026		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 09 năm 2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	1.950.392.965	1.950.392.965	887.258.108	1.228.576.892	1.609.074.181	1.609.074.181
	1.950.392.965	1.950.392.965	887.258.108	1.228.576.892	1.609.074.181	1.609.074.181
Vay dài hạn						
Nợ thuê tài chính	1.854.580.826	1.854.580.826	-	887.258.108	967.322.718	967.322.718
	1.854.580.826	1.854.580.826	0	887.258.108	967.322.718	967.322.718
TỔNG CỘNG	3.804.973.791	3.804.973.791	887.258.108	2.115.835.000	2.576.396.899	2.576.396.899

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 01/01/2025	104.999.550.000	2.743.985.762	(3.990.000)	148.855.445.173	23.428.081.633	280.023.072.568
Công ty con tăng vốn						0
Lợi nhuận thuần trong kỳ		2.646.238.759			50.342.558.390	52.988.797.149
Trích Quỹ ĐTPT				8.399.644.800	(8.399.644.800)	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi					(13.513.470.861)	(13.513.470.861)
Cổ tức	104.995.560.000			(104.995.560.000)	(6.842.592)	(2.099.911.202)
Biến động khác						(6.842.592)
Tại ngày 30/09/2025	209.995.110.000	5.390.224.521	(3.990.000)	52.259.529.973	49.750.770.568	317.391.645.062
Tại ngày 01/01/2026	209.995.110.000	6.449.574.926	(3.990.000)	52.259.529.973	62.676.178.608	331.376.403.507
Lợi nhuận thuần trong kỳ		3.293.321.952			73.682.283.217	76.975.605.169
Trích Quỹ ĐTPT				30.000.000.000	(30.000.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi					(16.250.515.018)	(16.250.515.018)
Chia cổ tức					(12.599.467.200)	(12.599.467.200)
Biến động khác						4
Tại ngày 30/09/2026	209.995.110.000	9.742.896.879	(3.990.000)	82.259.529.973	77.508.479.610	379.502.026.462

18. Vốn cổ phần

	30/09/2026		01/01/2026	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	10.499.955	104.999.550.000	10.499.955	104.999.550.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
+ Cổ phiếu phổ thông	10.499.955	104.999.550.000	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	10.499.556	104.995.560.000	10.499.556	104.995.560.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành tại ngày 30 tháng 09 năm 2026: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 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

	30/09/2026		01/01/2026	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
USD	857.570,77	22.284.106.335	1.061.183,00	28.313.109.637
EUR	31.035,02	918.326.242	31.035,00	941.850.787
		23.202.432.577		29.254.960.424

b) Nợ khó đòi đã xử lý

	30/09/2026	01/01/2026
Phải thu khách hàng	23.908.600.135	23.642.431.417

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 2026	09 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Cung cấp dịch vụ	865.393.193.068	779.028.438.729
Cộng	865.393.193.068	779.028.438.729

22. Giá vốn hàng bán

	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Cung cấp dịch vụ	630.047.820.129	584.655.626.591
Cộng	630.047.820.129	584.655.626.591

23. Doanh thu hoạt động tài chính

	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
+ Lãi tiền gửi và cho vay	3.084.198.766	590.458.790
+ Cổ tức được chia	-	27.100.000
+ Chênh lệch tỷ giá	409.863.038	1.340.801.549
+ Doanh thu hoạt động tài chính khác	3.140.133	1.273.049.282
Cộng	3.497.201.937	3.231.409.621

24. Chi phí tài chính

	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
+ Chi phí lãi vay	236.606.627	280.653.852
+ DP/Hoàn nhập dự phòng giảm giá CK kinh doanh	(31.698.000)	(98.876.333)
+ Chênh lệch tỷ giá	622.991.291	158.223.695
+ Chi phí tài chính khác	816.481	1.275.927.090
Cộng	828.716.399	1.615.928.304

25. Thuế thu nhập

(a) Chi phí thuế TNDN

	09 tháng đầu năm 2026	09 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Chi phí thuế hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập	19.821.775.978	13.120.557.874
	19.821.775.978	13.120.557.874

(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 2026 VND	Năm 2025 VND
Số dư đầu kỳ	10.647.977.499	10.101.980.529
Cộng: dự phòng trong kỳ	5.319.800.889	1.202.004.784
Trừ: Xóa sổ dự phòng trong kỳ	(266.168.718)	(656.007.814)
Trừ: Hoàn nhập dự phòng	(640.688.413)	

26. Chi phí kinh doanh theo yếu tố

	09 tháng đầu năm 2026 VND	09 tháng đầu năm 2025 VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	29.359.066.085	27.109.509.009
- Chi phí nhân công	536.151.145.315	482.256.305.909
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.128.018.720	17.570.389.684
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	115.861.535.487	104.099.509.370
- Chi phí khác bằng tiền	72.524.091.217	34.971.632.520

Hà nội, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Người lập



Trần Thị Thu Thủy

Kế toán trưởng



Lưu Ngọc Hiền



Tổng Giám đốc



Mai Tiến Dũng

