

CÔNG TY CỔ PHẦN VICEM THẠCH CAO XI MĂNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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



Thành phố Huế, tháng 02 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8 - 23

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vicem Thạch cao Xi măng ("Công ty") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Phan Xuân Hiệu
Ông Võ Ngọc Trung
Ông Trương Phú Cường
Ông Nguyễn Hoàng Trí
Ông Đào Tuấn Khôi

Chủ tịch HĐQT
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT độc lập
Thành viên HĐQT

Ban Giám đốc

Ông Lê Đình Thắng
Ông Trương Phú Cường
Ông Trần Xuân Trung
Ông Nguyễn Trí Thành

Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 01/01/2026)
Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 01/01/2026)
Phó Giám đốc
Phó Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 16/04/2025)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Thiết lập và thực hiện kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



Lê Đình Thắng
Giám đốc

Thành phố Huế, ngày 10 tháng 02 năm 2026

Số: 25 /2026/BCKT-AVI-TC1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Vicem Thạch cao Xi măng

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Vicem Thạch cao Xi măng (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 10/02/2026, từ trang số 04 đến trang số 23 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 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. 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 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 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 đơn vị. 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vicem Thạch cao Xi măng tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Đoàn Thu Hằng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 1396-2023-055-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT
Hà Nội, ngày 10 tháng 02 năm 2026

Nguyễn Hoàng Việt
Kiểm toán viên
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 4988-2024-055-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B01 - DN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		139.410.571.185	166.612.539.619
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		10.792.013.451	11.225.160.196
1. Tiền	111	5	10.792.013.451	11.225.160.196
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		999.999.999	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	999.999.999	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		126.495.954.359	154.744.750.974
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	118.197.780.428	146.465.735.324
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	5.432.397.115	5.683.040.107
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	6.677.764.182	6.995.658.570
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(3.811.987.366)	(4.399.683.027)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.122.603.376	642.628.449
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		18.141.706	21.000.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		23.381.531	23.052.196
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	11	1.081.080.139	598.576.253
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		278.169.237	312.484.560
I. Tài sản cố định	220		162.707.934	300.252.560
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	162.707.934	300.252.560
- Nguyên giá	222		10.688.056.937	12.273.522.213
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.525.349.003)	(11.973.269.653)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		244.000.000	244.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(244.000.000)	(244.000.000)
II. Tài sản dài hạn khác	260		115.461.303	12.232.000
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		115.461.303	12.232.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		139.688.740.422	166.925.024.179

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

MẪU SỐ B01 - DN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		29.016.164.390	56.807.079.435
I. Nợ ngắn hạn	310		29.016.164.390	56.807.079.435
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	19.286.272.183	54.331.567.893
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	11	59.248.359	218.008.234
3. Phải trả người lao động	314		598.147.003	1.355.018.564
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		121.879.080	167.568.890
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		296.363.636	241.818.182
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	14	1.539.747.306	434.274.049
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	15	7.000.000.000	-
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		114.506.823	58.823.623
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		110.672.576.032	110.117.944.744
I. Vốn chủ sở hữu	410	16	110.672.576.032	110.117.944.744
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		70.000.000.000	70.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		70.000.000.000	70.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		18.200.000.000	18.200.000.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.032.320.000	1.032.320.000
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		24.862.074.052	24.862.074.052
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.418.399.955	1.418.399.955
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(4.840.217.975)	(5.394.849.263)
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối năm trước	421a		(5.394.849.263)	(4.640.473.047)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		554.631.288	(754.376.216)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		139.688.740.422	166.925.024.179

Thành phố Huế, ngày 10 tháng 02 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc





Lê Đình Thắng

Nguyễn Hoàng Yên

Nguyễn Hoàng Yên

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

MẪU SỐ B02 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết		Năm 2025	Năm 2024
	số	minh		
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	18	209.945.750.464	236.194.468.253
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	18	50.414.350	166.402.546
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	18	209.895.336.114	236.028.065.707
4. Giá vốn hàng bán	11	19	195.203.986.884	209.661.652.958
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		14.691.349.230	26.366.412.749
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	299.118.528	259.319.371
7. Chi phí tài chính	22	21	209.028.575	256.205.531
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		179.150.685	105.234.272
8. Chi phí bán hàng	25	22	7.051.817.167	17.358.792.410
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	22	7.227.744.983	11.662.246.349
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		501.877.033	(2.651.512.170)
11. Thu nhập khác	31	23	84.816.359	2.068.081.573
12. Chi phí khác	32		32.062.104	154.708.251
13. Lợi nhuận khác	40		52.754.255	1.913.373.322
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		554.631.288	(738.138.848)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25	-	16.237.368
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		554.631.288	(754.376.216)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	26	79	(108)

Thành phố Huế, ngày 10 tháng 02 năm 2026

Người lập



Nguyễn Hoàng Yên

Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Yên

Giám đốc



Lê Đình Thắng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B03 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	554.631.288	(738.138.848)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	161.669.626	160.463.376
- Các khoản dự phòng	03	(587.695.661)	(117.904.040)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	29.877.890	2.811.780
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(372.828.377)	(2.322.564.130)
- Chi phí lãi vay	06	179.150.685	105.234.272
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước	08	(35.194.549)	(2.910.097.590)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	28.391.861.794	(25.758.811.759)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	-	506.726.050
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(34.885.544.045)	38.829.376.547
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(100.371.009)	(8.768.000)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(172.805.480)	(114.306.022)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	(16.237.368)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	828.381.250	400.000.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(774.698.050)	(763.269.026)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(6.748.370.089)	10.164.612.832
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(24.125.000)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	73.709.849	2.063.244.759
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(999.999.999)	(8.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	8.000.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	260.915.789	144.665.124
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(689.499.361)	2.207.909.883
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	14.000.000.000	9.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(7.000.000.000)	(15.169.496.100)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	7.000.000.000	(6.169.496.100)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(437.869.450)	6.203.026.615
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	11.225.160.196	5.021.552.325
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	4.722.705	581.256
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	10.792.013.451	11.225.160.196

Thành phố Huế, ngày 10 tháng 02 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc






Nguyễn Hoàng Yến

Nguyễn Hoàng Yến

Lê Đình Thắng

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vicem Thạch cao Xi măng (gọi tắt là "Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 3300101300 do Sở Tài chính thành phố Huế (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư) cấp lần đầu ngày 17/04/2006 và thay đổi lần 11 ngày 07/01/2026.

Vốn điều lệ của Công ty là 70.000.000.000 đồng tương ứng với 7.000.000 cổ phiếu được lưu hành, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu. Hiện tại cổ phiếu của Công ty được giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã cổ phiếu là TXM.

Số cán bộ nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 27 người (tại ngày 31/12/2024 là 39 người).

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 24 đường Hà Nội, phường Thuận Hóa, thành phố Huế.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét; Khai khoáng khác;
- Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao, nghiền xi măng;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, thạch cao;
- Kinh doanh xi măng, nhập khẩu và kinh doanh thạch cao các loại.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc Công ty

Tại thời điểm 31/12/2025, tổ chức của Công ty bao gồm Văn phòng và các đơn vị trực thuộc:

- Chi nhánh tại Bim Sơn;
- Chi nhánh tại Quảng Trị;
- Chi nhánh tại Quảng Bình (đang tạm ngừng hoạt động);
- Chi nhánh Hải Phòng (đang tạm ngừng hoạt động);
- Chi nhánh tại Đà Nẵng (đang tạm ngừng hoạt động).

2. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm dương lịch.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thông tin về thay đổi Chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và một số thông tư liên quan khác. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026. Ảnh hưởng của việc áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp theo hướng dẫn tại Thông tư 99 đối với số liệu sổ kế toán và số liệu Báo cáo tài chính của Công ty tại ngày 01/01/2026 được thực hiện theo hướng dẫn chuyển đổi số dư trên sổ kế toán và điều khoản chuyển tiếp quy định tại Thông tư 99 và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 - "Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót".

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

4.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ một số thông tin liên quan đến lưu chuyển tiền tệ), theo nguyên tắc giá gốc, dựa trên giả thiết hoạt động liên tục.

4.2 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3 Chuyển đổi ngoại tệ

Công ty áp dụng xử lý chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 - "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái" và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

Trong năm, các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang VND theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày phát sinh hoặc tỷ giá ghi sổ kế toán. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) và chi phí tài chính (nếu lỗ). Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày kết thúc niên độ kế toán, chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại được phản ánh vào chênh lệch tỷ giá hối đoái và số dư được kết chuyển sang doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

4.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, được ghi nhận phù hợp với quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

4.5 Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; các khoản đã chi hộ; các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác; phải thu về tiền phạt, bồi thường; các khoản tạm ứng; cầm cố, ký cược, ký quỹ, cho mượn tài sản...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là phải thu dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ trên sáu tháng, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị giải thể, phá sản hay các khó khăn tương tự phù

hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định hiện hành về trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

4.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành, chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng tại ngày kết thúc niên độ kế toán, được trích lập phù hợp các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định hiện hành về trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

4.7 Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được xác định theo giá gốc. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm và xây dựng chuyển giao là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu chúng thực sự cải thiện trạng thái hiện tại so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, như:

- Thay đổi bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng thời gian sử dụng hữu ích, hoặc làm tăng công suất sử dụng của chúng; hoặc
- Cải tiến bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng đáng kể chất lượng sản phẩm sản xuất ra; hoặc
- Áp dụng quy trình công nghệ sản xuất mới làm giảm chi phí hoạt động của tài sản so với trước.

Các chi phí phát sinh để sửa chữa, bảo dưỡng nhằm mục đích khôi phục hoặc duy trì khả năng đem lại lợi ích kinh tế của tài sản theo trạng thái hoạt động tiêu chuẩn ban đầu, không thỏa mãn một trong các điều kiện trên, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản phù hợp với khung khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

	Năm
Nhà cửa vật kiến trúc	06 - 25
Máy móc thiết bị	03 - 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị quản lý	03 - 06

4.8 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: Phải trả về lãi vay, cổ tức và lợi nhuận phải trả; chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; mượn tài sản; phải trả về tiền phạt, bồi thường; tài sản phát hiện thừa chưa rõ nguyên nhân; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

4.9 Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính của Công ty là các khoản đi vay từ các ngân hàng thương mại.

Các khoản đi vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính và theo nguyên tệ (nếu có). Các khoản có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là "Vay và nợ thuê tài chính dài hạn". Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là "Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn".

4.10 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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng), để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán, được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 – Chi phí đi vay. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng từ 12 tháng trở xuống.

Đối với các khoản vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì số chi phí đi vay được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản đi vay riêng Việt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

4.11 Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm: Lãi tiền gửi, tiền vay; lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán; cổ tức, lợi nhuận được chia; lãi chênh lệch tỷ giá...

Thu nhập khác phản ánh các khoản thu nhập phát sinh từ các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty, ngoài các khoản doanh thu nêu trên.

4.12 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại. Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi

nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định nghĩa vụ về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các quy định thuế hiện hành tại Việt Nam.

4.13 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan với Công ty nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các thành viên quản lý chủ chốt hoặc cùng chịu sự chi phối của một công ty khác (cùng thuộc Tổng công ty).

Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này (bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột).

Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty: những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

5. TIỀN

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt	272.922.441	442.768.984
Tiền gửi ngân hàng	10.519.091.010	10.782.391.212
Cộng	<u>10.792.013.451</u>	<u>11.225.160.196</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VICEM THẠCH CAO XI MĂNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU SỐ B09 - DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Huế.

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Bên liên quan	113.820.534.807	134.713.352.751
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hoàng Thạch	1.956.940.480	3.668.837.370
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Tam Điệp	9.316.896.912	17.394.022.872
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hà Tiên	2.742.467.574	1.090.485.990
Công ty Cổ phần Xi măng Bỉm Sơn	31.950.434.763	25.795.168.375
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Bút Sơn	57.134.202.107	73.941.245.174
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hải Vân	3.328.873.115	4.133.873.115
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	7.390.719.856	8.689.719.855
Phải thu các khách hàng khác	4.377.245.621	11.752.382.573
Công ty TNHH Hưng Phúc	2.160.346.178	2.670.517.438
Các khách hàng khác	2.216.899.443	9.081.865.135
Cộng	118.197.780.428	146.465.735.324

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Bên liên quan		
Tổng công ty Xi măng Việt Nam	98.789.743	128.174.950
Công ty Cổ phần Xi măng Bỉm Sơn	1.270.272.704	3.566.979.517
Trả trước cho người bán khác		
Công ty TNHH Đầu Tư Vawaz Việt Nam	2.152.401.512	-
Các nhà cung cấp khác	1.910.933.156	1.987.885.640
Cộng	5.432.397.115	5.683.040.107

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<u>31/12/2025</u>		<u>01/01/2025</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tạm ứng	90.300.000	-	125.100.000	-
Ký cược, ký quỹ (*)	6.004.526.694	-	6.329.421.241	-
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	201.830.137	-	163.627.398	-
Các khoản phải thu khác	381.107.351	-	377.509.931	-
Cộng	6.677.764.182	-	6.995.658.570	-

(*) Số dư ký quỹ, ký cược tại ngày 31/12/2025 bao gồm 6.000.000.000 đồng là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Huế được dùng để làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay, phát hành bảo lãnh của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN VICEM THẠCH CAO XI MĂNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09 - DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

10. NỢ XẤU

	31/12/2025				01/01/2025			
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thẻ thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thẻ thu hồi	Dự phòng
	Năm	VND	VND	VND	Năm	VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng		3.811.987.366	-	(3.811.987.366)		4.979.028.027	579.345.000	(4.399.683.027)
Công ty Cổ phần Xi măng Miền Trung	Trên 3 năm	1.447.874.620	-	(1.447.874.620)	Trên 3 năm	2.137.874.620	-	(2.137.874.620)
Công ty TNHH Hưng Phúc	Trên 3 năm	2.160.346.178	-	(2.160.346.178)	Trên 3 năm	2.670.517.438	579.345.000	(2.091.172.438)
Các khách hàng khác	Trên 3 năm	203.766.568	-	(203.766.568)	Trên 3 năm	170.635.969	-	(170.635.969)
Cộng		3.811.987.366	-	(3.811.987.366)		4.979.028.027	579.345.000	(4.399.683.027)

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	215.443.071	907.152.109	1.063.346.821	59.248.359
Thuế thu nhập cá nhân	(167.991.687)	198.560.028	168.996.995	(138.428.654)
- Văn phòng Công ty	(110.243.544)	194.916.370	166.431.832	(81.759.006)
- Chi nhánh Bim Sơn	(30.666.667)	2.103.736	-	(28.562.931)
- Chi nhánh Hải Phòng	(532.722)	-	-	(532.722)
- Chi nhánh Quảng Bình	2.565.163	-	2.565.163	-
- Chi nhánh Quảng Trị	(29.113.917)	1.539.922	-	(27.573.995)
Tiền thuê đất, thuế nhà đất	(428.019.403)	295.329.614	809.961.696	(942.651.485)
Thuế, phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	8.000.000	8.000.000	-
Cộng	(380.568.019)	1.409.041.751	2.050.305.512	(1.021.831.780)
Trong đó:				
Thuế và các khoản phải thu Nhà Nước	598.576.253			1.081.080.139
Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước	218.008.234			59.248.359

CÔNG TY CỔ PHẦN VICEM THẠCH CAO XI MĂNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09 - DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2025	8.195.001.569	228.668.233	3.284.941.955	564.910.456	12.273.522.213
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.190.283.200)	(419.307.076)	(1.609.590.276)
Tăng khác	-	-	-	24.125.000	24.125.000
Tại ngày 31/12/2025	8.195.001.569	228.668.233	2.094.658.755	169.728.380	10.688.056.937
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2025	7.926.942.133	228.668.233	3.284.941.955	532.717.332	11.973.269.653
Khấu hao trong năm	152.330.376	-	-	9.339.250	161.669.626
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.190.283.200)	(419.307.076)	(1.609.590.276)
Tại ngày 31/12/2025	8.079.272.509	228.668.233	2.094.658.755	122.749.506	10.525.349.003
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2025	268.059.436	-	-	32.193.124	300.252.560
Tại ngày 31/12/2025	115.729.060	-	-	46.978.874	162.707.934
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	7.121.077.448	228.668.233	2.094.658.755	104.938.380	9.549.342.816

CÔNG TY CỔ PHẦN VICEM THẠCH CAO XI MĂNG**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 - DN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	14.000.000	14.000.000
Trường Trung cấp nghề Kỹ thuật Xi măng	-	-	14.000.000	14.000.000
Phải trả người bán khác	19.286.272.183	19.286.272.183	54.317.567.893	54.317.567.893
Tổng công ty Khoáng sản và Thương mại Hà Tĩnh - CTCP	708.754.150	708.754.150	708.754.150	708.754.150
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Nam Phương	2.540.024.535	2.540.024.535	10.025.537.580	10.025.537.580
Công ty TNHH Đầu Tư Vawaz Việt Nam	-	-	22.154.766.912	22.154.766.912
Công ty TNHH Đức Lộc	5.990.650	5.990.650	6.118.779.180	6.118.779.180
Công ty TNHH Phát triển Đầu tư Thương mại NHT	2.676.622.014	2.676.622.014	1.063.560.410	1.063.560.410
Công ty TNHH XNK HT Minh Khôi	9.226.000.216	9.226.000.216	6.359.854.946	6.359.854.946
Các người bán khác	4.128.880.618	4.128.880.618	7.886.314.715	7.886.314.715
Cộng	19.286.272.183	19.286.272.183	54.331.567.893	54.331.567.893

14. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	47.580.374	63.178.923
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	62.184.702	62.184.702
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Bút Sơn (bên liên quan)	1.312.251.930	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	117.730.300	308.910.424
Cộng	1.539.747.306	434.274.049

CÔNG TY CỔ PHẦN VICEM THẠCH CAO XI MĂNG**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 - DN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

15. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Huế (*)	-	-	14.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000
Cộng	-	-	14.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000

Thông tin chi tiết các khoản vay của Công ty tại ngày 31/12/2025 như sau:

Hợp đồng vay	Mục đích vay	Hạn mức (VND)	Thời hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
(*) 01/2025-HĐCVHM/NHCT460-VICEM ngày 02/04/2025 và 02/2025-HĐCVHM/NHCT460-VICEM ngày 29/04/2025	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	50.000.000.000	- Thời hạn vay 6 tháng kể từ ngày nhận nợ - Thời hạn duy trì hạn mức từ 02/04/2025 đến hết ngày 02/04/2026	5% - 5,9%	- Thế chấp bất động sản của Công ty tại số 24 Hà Nội, phường Thuận Hóa, thành phố Huế; - Thế chấp quyền đòi nợ của công ty với giá trị tối thiểu 35 tỷ đồng; - Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng



CÔNG TY CỔ PHẦN VICEM THẠCH CAO XI MĂNG**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 - DN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU**Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2024	70.000.000.000	18.200.000.000	1.032.320.000	24.862.074.052	1.418.399.955	(4.640.473.047)	110.872.320.960
Lỗi trong năm	-	-	-	-	-	(754.376.216)	(754.376.216)
Tại ngày 01/01/2025	70.000.000.000	18.200.000.000	1.032.320.000	24.862.074.052	1.418.399.955	(5.394.849.263)	110.117.944.744
Lãi trong năm	-	-	-	-	-	554.631.288	554.631.288
Tại ngày 31/12/2025	70.000.000.000	18.200.000.000	1.032.320.000	24.862.074.052	1.418.399.955	(4.840.217.975)	110.672.576.032

Chi tiết cổ đông của Công ty

	31/12/2025		01/01/2025	
	Số lượng cổ phiếu	Tỉ lệ sở hữu	Số lượng cổ phiếu	Tỉ lệ sở hữu
Tổng công ty Xi măng Việt Nam	3.584.525	51,21%	3.584.525	51,21%
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hà Tiên	700.000	10,00%	700.000	10,00%
Các cổ đông khác	2.715.475	38,79%	2.715.475	38,79%
Cộng	7.000.000	100,00%	7.000.000	100,00%

CÔNG TY CỔ PHẦN VICEM THẠCH CAO XI MĂNG**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 - DN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Cổ phiếu

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	7.000.000	7.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	-	7.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	7.000.000	7.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.000.000	7.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	7.000.000	7.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phiếu		

17. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Ngoại tệ các loại		
- US Dollar (USD)	7.265,70	7.265,70

18. DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu bán thạch cao	167.906.834.856	200.493.832.989
Doanh thu bán xi măng	27.057.585.366	24.562.468.982
Doanh thu bán clinker	13.098.753.893	9.955.071.000
Doanh thu khác	1.882.576.349	1.183.095.282
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u>209.945.750.464</u>	<u>236.194.468.253</u>
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại bán xi măng	50.414.350	166.402.546
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u>209.895.336.114</u>	<u>236.028.065.707</u>

Doanh thu bán hàng với các bên liên quan

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hoàng Thạch	23.153.046.000	13.474.176.599
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Tam Điệp	838.976.400	15.391.084.238
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hà Tiên	11.900.937.980	3.243.758.400
Công ty Cổ phần Xi măng Bỉm Sơn	120.202.802.950	88.871.971.271
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Bút Sơn	11.998.920.600	79.596.210.490
Cộng	<u>168.094.683.930</u>	<u>200.577.200.998</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN VICEM THẠCH CAO XI MĂNG**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn bán thạch cao	156.336.169.955	176.875.198.112
Giá vốn bán xi măng	25.769.063.036	22.831.383.846
Giá vốn bán clinker	13.098.753.893	9.955.071.000
Cộng	195.203.986.884	209.661.652.958

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	299.118.528	259.319.371
Cộng	299.118.528	259.319.371

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	179.150.685	105.234.272
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	148.159.479
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	29.877.890	2.811.780
Cộng	209.028.575	256.205.531

22. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí bán hàng	7.051.817.167	17.358.792.410
Chi phí nhân viên	2.627.802.718	2.929.005.742
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.075.451.622	14.243.877.714
Chi phí khác	348.562.827	185.908.954
Chi phí quản lý doanh nghiệp	7.227.744.983	11.662.246.349
Chi phí nhân viên	3.174.523.110	4.140.161.546
Chi phí vật liệu quản lý	303.480.223	246.159.353
Chi phí khấu hao tài sản cố định	161.669.626	160.463.376
Thuế, phí và lệ phí	303.329.614	3.568.663.849
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(587.695.661)	(117.904.040)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	955.520.970	725.248.549
Chi phí khác	2.916.917.101	2.939.453.716
Cộng	14.279.562.150	29.021.038.759

CÔNG TY CỔ PHẦN VICEM THẠCH CAO XI MĂNG**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 - DN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

23. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	73.709.849	2.063.244.759
Các khoản thu nhập khác	11.106.510	4.836.814
Cộng	84.816.359	2.068.081.573

24. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	303.480.223	246.159.353
Chi phí nhân công	5.802.325.828	7.069.167.288
Chi phí khấu hao tài sản cố định	161.669.626	160.463.376
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.030.972.592	19.109.633.203
Chi phí khác	3.568.809.542	6.694.026.519
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(587.695.661)	(117.904.040)
Cộng	14.279.562.150	33.161.545.699

25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	554.631.288	(738.138.848)
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
- Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	248.062.104	368.808.233
- Trừ: Chi phí lãi vay đã loại trừ năm 2023	(132.304.904)	-
- Trừ: Chuyển lỗ các năm trước	(670.388.488)	-
Thu nhập chịu thuế	-	(369.330.615)
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-
Nộp bổ sung thuế TNDN các năm trước	-	16.237.368
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	16.237.368

26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	554.631.288	(754.376.216)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	554.631.288	(754.376.216)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	7.000.000	7.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	79	(108)

CÔNG TY CỔ PHẦN VICEM THẠCH CAO XI MĂNG**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 - DN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

27. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối liên hệ
Tổng công ty Xi măng Việt Nam (VICEM)	Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hoàng Thạch	Công ty con của VICEM
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hải Phòng	Công ty con của VICEM
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Tam Điệp	Công ty con của VICEM
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hà Tiên	Công ty con của VICEM
Công ty Cổ phần Xi măng Bím Sơn	Công ty con của VICEM
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Bút Sơn	Công ty con của VICEM
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai	Công ty con của VICEM
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hải Vân	Công ty con của VICEM
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Sông Thao	Công ty con của VICEM
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	Công ty con của VICEM
Công ty Cổ phần Năng lượng và Môi trường Vicem	Công ty con của VICEM
Công ty Cổ phần Vicem Thương mại Xi măng	Công ty con của VICEM
Công ty Cổ phần Vicem Vật liệu Xây dựng Đà Nẵng	Công ty con của VICEM
Công ty CP Thương mại Dịch vụ Vận tải Xi măng Hải Phòng	Công ty con của VICEM
Công ty Cổ phần Vicem Vận tải Hoàng Thạch	Công ty con của VICEM
Công ty Cổ phần Logistic Vicem	Công ty con của VICEM
Viện Công nghệ Xi măng Vicem	Đơn vị thuộc VICEM
Trường Trung cấp nghề Kỹ thuật Xi măng	Đơn vị thuộc Viện Công nghệ Xi măng Vicem

Ngoài các giao dịch và số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của Báo cáo tài chính này, trong năm Công ty có giao dịch và số dư với các bên liên quan sau:

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Mua hàng		
Tổng công ty Xi măng Việt Nam	-	356.538
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hoàng Thạch	24.810.240	-
Công ty Cổ phần Xi măng Bím Sơn	38.425.540.632	22.831.383.846
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Bút Sơn	603.414.948	10.595.195.015
Trường Trung cấp nghề Kỹ thuật Xi măng	12.000.000	14.000.000
Mượn thạch cao		
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Bút Sơn	1.192.956.300	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VICEM THẠCH CAO XI MĂNG**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***Tiền lương và thù lao của Thành viên Hội đồng quản trị, Ban giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Ông Phan Xuân Hiệu	Chủ tịch HĐQT	72.000.000	46.200.000
Ông Nguyễn Tử Thanh	Chủ tịch HĐQT (Đã miễn nhiệm)	-	25.800.000
Ông Trương Phú Cường	Thành viên HĐQT, Giám đốc	436.953.840	468.656.633
Ông Võ Ngọc Trung	Thành viên HĐQT	48.000.000	30.800.000
Ông Nguyễn Hoàng Trí	Thành viên HĐQT	48.000.000	48.000.000
Ông Đào Tuấn Khôi	Thành viên HĐQT	48.000.000	48.000.000
Ông Nguyễn Trí Thành	Phó Giám đốc	190.952.316	-
Ông Trần Xuân Trung	Phó Giám đốc	279.363.511	391.968.159
Bà Nguyễn Hoàng Yến	Kế toán trưởng	275.335.688	272.281.695
Ông Nguyễn Thanh Phúc	Thành viên HĐQT (Đã miễn nhiệm)	-	17.200.000
Ông Nguyễn Hòa Nam	Thành viên HĐQT (Đã miễn nhiệm)	-	111.665.545
Cộng		1.398.605.355	1.460.572.032

Thù lao của Ban kiểm soát trong năm như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Ông Tạ Hữu Hiền	Trưởng Ban kiểm soát	48.000.000	48.000.000
Ông Trần Nguyễn Huy Hùng	Thành viên Ban kiểm soát	36.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Trung Đông	Thành viên Ban kiểm soát	36.000.000	23.100.000
Bà Nguyễn Hoàng Băng Châu	Thành viên Ban kiểm soát (Đã miễn nhiệm)	-	12.900.000
Cộng		120.000.000	120.000.000

28. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

29. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu được phản ánh trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán.

*Thành phố Huế, ngày 10 tháng 02 năm 2026***Người lập****Kế toán trưởng****Giám đốc****Nguyễn Hoàng Yến****Nguyễn Hoàng Yến****Lê Đình Thắng**

VICEM GYPSUM CEMENT JOINT STOCK COMPANY

AUDITED FINANCIAL STATEMENTS
For the year ended 31 December 2025

Hue City, February 2026

VICEM GYPSUM CEMENT JOINT STOCK COMPANY

TABLE OF CONTENTS

CONTENTS	PAGE(S)
STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT	2
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT	3
BALANCE SHEET	4 - 5
INCOME STATEMENT	6
CASH FLOW STATEMENT	7
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS	8 - 23

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of Vicem Gypsum Cement Joint Stock Company ("the Company") presents this report together with the Company's financial statements for the year ended 31 December 2025.

THE BOARD OF DIRECTORS AND MANAGEMENT

Members of the Board of Directors and Management who held the Company during the year ended 31 December 2025 and to the date of this report are as follows:

Board of Directors

Mr. Phan Xuan Hieu	Chairman
Mr. Vo Ngoc Trung	Member
Mr. Truong Phu Cuong	Member
Mr. Nguyen Hoang Tri	Independent Member
Mr. Dao Tuan Khoi	Member

Board of Management

Mr. Le Dinh Thang	Director (Appointed on 01 January 2026)
Mr. Truong Phu Cuong	Director (Dismissal on 01 January 2026)
Mr. Tran Xuan Trung	Deputy Director
Mr. Nguyen Tri Thanh	Deputy Director (Appointed on 16 April 2025)

THE BOARD OF MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY

The Board of Management of the Company is responsible for preparing the financial statements for the year ended 31 December 2025, which give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2025 and the results of its operations and its cash flows for the year. In preparing these financial statements, the Board of Management is required to:

- Comply with Vietnamese Accounting Standards, Corporate accounting System and the relevant statutory requirements applicable to the preparation and presentation of the financial statements;
- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting principles have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the financial statements;
- Design and implement an effective internal control system for proper preparation and presentation of the financial statements to minimize errors and frauds; and
- Prepare the financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.

The Board of Management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept, which disclose, with reasonable accuracy at any time, the financial position of the Company and that the financial statements comply with Vietnamese Accounting Standards, Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the financial statements. The Board of Management is also responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of frauds and other irregularities.

The Board of Management confirms that the Company has complied with the above requirements in preparing these financial statements.

For and on behalf of the Board of Management,



Le Dinh Thang
Director

Hue, 10 February 2026

No: 25 /2026/BCKT-AVI-TC1

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

To: **Shareholders**
The Board of Directors and Management of
Vicem Gypsum Cement Joint Stock Company

We have audited the accompanying financial statements of Vicem Gypsum Cement Joint Stock Company ("the Company") prepared on 10 February 2026, as set out from page 04 to page 23, which comprise the accompanying balance sheet as at 31 December 2025 and the related statements of income, the cash flows for the year ended 31 December 2025 and the notes to the financial statements.

Management's Responsibility

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Corporate Accounting System and the relevant statutory requirements applicable to the preparation and presentation of financial statements and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditors' Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amount and disclosures in the financial statements. The selected procedures depend on the auditors' judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditors consider internal control relevant to the Company's preparation and fair presentation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Auditors' Opinion

In our opinion, the accompanying financial statements give a true and fair view of, in all material respects, the financial position of Vicem Gypsum Cement Joint Stock Company as at 31 December 2025, and of the results of its operations and its cash flows for the year then ended, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Corporate Accounting System and the relevant statutory requirements applicable to the preparation and presentation of the financial statements.



Doan Thu Hang
Deputy General Director
Certificate of audit practice registration
No. 1396-2023-055-1

For and on behalf of
ANVIET AUDITING COMPANY LIMITED
Hanoi, 10 February 2026

Nguyen Hoang Viet
Auditor
Certificate of audit practice registration
No. 4988-2024-055-1

VICEM GYPSUM CEMENT JOINT STOCK COMPANY

BALANCE SHEET
As at 31 December 2025

FORM B01-DN
Unit: VND

ITEMS	Codes	Notes	31/12/2025	01/01/2025
A - CURRENT ASSETS	100		139,410,571,185	166,612,539,619
I. Cash and cash equivalents	110		10,792,013,451	11,225,160,196
1. Cash	111	5	10,792,013,451	11,225,160,196
II. Short-term financial investments	120		999,999,999	-
1. Investments held to maturity	123	6	999,999,999	-
III. Short-term receivables	130		126,495,954,359	154,744,750,974
1. Short-term trade receivable	131	7	118,197,780,428	146,465,735,324
2. Short-term advances to suppliers	132	8	5,432,397,115	5,683,040,107
3. Other short-term receivables	136	9	6,677,764,182	6,995,658,570
4. Provision for doubtful debts	137	10	(3,811,987,366)	(4,399,683,027)
IV. Other current assets	150		1,122,603,376	642,628,449
1. Short-term prepayments	151		18,141,706	21,000,000
2. Value added tax deductibles	152		23,381,531	23,052,196
3. Other receivables from State Budget	153	11	1,081,080,139	598,576,253
B - NON-CURRENT ASSETS	200		278,169,237	312,484,560
I. Fixed assets	220		162,707,934	300,252,560
1. Tangible fixed assets	221	12	162,707,934	300,252,560
- Cost	222		10,688,056,937	12,273,522,213
- Accumulated depreciation	223		(10,525,349,003)	(11,973,269,653)
2. Intangible fixed assets	227		-	-
- Cost	228		244,000,000	244,000,000
- Accumulated Amortization	229		(244,000,000)	(244,000,000)
II. Other long-term assets	260		115,461,303	12,232,000
1. Long-term prepayments	261		115,461,303	12,232,000
TOTAL ASSETS	270		139,688,740,422	166,925,024,179

BALANCE SHEET (Continued)
As at 31 December 2025

FORM B01-DN
Unit: VND

ITEMS	Codes	Notes	31/12/2025	01/01/2025
C - LIABILITIES	300		29,016,164,390	56,807,079,435
I. Current liabilities	310		29,016,164,390	56,807,079,435
1. Short-term trade payable	311	13	19,286,272,183	54,331,567,893
2. Taxes and amounts payable to State Budget	313	11	59,248,359	218,008,234
3. Payables to employees	314		598,147,003	1,355,018,564
4. Short-term accrued expenses	315		121,879,080	167,568,890
5. Short-term unearned revenue	318		296,363,636	241,818,182
6. Other short-term payables	319	14	1,539,747,306	434,274,049
7. Short-term loans and finance lease liabilities	320	15	7,000,000,000	-
8. Bonus and welfare funds	322		114,506,823	58,823,623
D - EQUITY	400		110,672,576,032	110,117,944,744
I. Owner's equity	410	16	110,672,576,032	110,117,944,744
1. Owners' contributed capital	411		70,000,000,000	70,000,000,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		70,000,000,000	70,000,000,000
2. Share premium	412		18,200,000,000	18,200,000,000
3. Other legal capital	414		1,032,320,000	1,032,320,000
4. Investment and development fund	418		24,862,074,052	24,862,074,052
5. Other owner's funds	420		1,418,399,955	1,418,399,955
6. Retained earnings	421		(4,840,217,975)	(5,394,849,263)
- Accumulated to the prior year end	421a		(5,394,849,263)	(4,640,473,047)
- Undistributed earnings of the current year	421b		554,631,288	(754,376,216)
TOTAL RESOURCES	440		139,688,740,422	166,925,024,179

Hue, 10 February 2026

Preparer



Nguyen Hoang Yen

Chief Accountant



Nguyen Hoang Yen

Director



Le Dinh Thang

INCOME STATEMENT
For the year ended 31 December 2025

FORM B02 - DN
Unit: VND

ITEMS	Codes	Notes	Year 2025	Year 2024
1. Revenue from goods sold and services rendered	01	18	209,945,750,464	236,194,468,253
2. Deductions	02	18	50,414,350	166,402,546
3. Net revenue from goods sold and services rendered	10	18	209,895,336,114	236,028,065,707
4. Cost of goods sold and services rendered	11	19	195,203,986,884	209,661,652,958
5. Gross profit from goods sold and services rendered	20		14,691,349,230	26,366,412,749
6. Financial income	21	20	299,118,528	259,319,371
7. Financial expenses	22	21	209,028,575	256,205,531
- Of which: Loan interest charged	23		179,150,685	105,234,272
8. Selling expenses	25	22	7,051,817,167	17,358,792,410
9. General and administration expenses	26	22	7,227,744,983	11,662,246,349
10. Operating profit	30		501,877,033	(2,651,512,170)
11. Other income	31	23	84,816,359	2,068,081,573
12. Other expenses	32		32,062,104	154,708,251
13. Profit from other activities	40		52,754,255	1,913,373,322
14. Accounting profit before tax	50		554,631,288	(738,138,848)
15. Current corporate income tax expense	51	25	-	16,237,368
16. Deferred Tax Expense	52		-	-
17. Net profit after corporate income tax	60		554,631,288	(754,376,216)
18. Earning per share	70	26	79	(108)

Hue, 10 February 2026

Preparer



Nguyen Hoang Yen

Chief Accountant



Nguyen Hoang Yen

Director



Le Dinh Thang

CASH FLOW STATEMENT
(Indirect Method)
For the year ended 31 December 2025

FORM B03 - DN
Unit: VND

ITEMS	Codes	Year 2025	Year 2024
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
1. Profit for the year	01	554,631,288	(738,138,848)
2. Adjustment for			
- Depreciation and amortization of fixed assets	02	161,669,626	160,463,376
- Provisions	03	(587,695,661)	(117,904,040)
- Foreign exchange loss (gain) upon revaluation of monetary items denominated in foreign currency	04	29,877,890	2,811,780
- (Gain)/Loss from investing activities	05	(372,828,377)	(2,322,564,130)
- Interest expenses	06	179,150,685	105,234,272
3. Operating profit before movements in working capital	08	(35,194,549)	(2,910,097,590)
- Increase, decrease in receivables	09	28,391,861,794	(25,758,811,759)
- Increase, decrease in inventory	10	-	506,726,050
- Increase, decrease in payables (exclude interest expenses, CIT)	11	(34,885,544,045)	38,829,376,547
- Increase, decrease in prepayments and others	12	(100,371,009)	(8,768,000)
- Interest paid	14	(172,805,480)	(114,306,022)
- Corporate income tax paid	15	-	(16,237,368)
- Other cash inflows	16	828,381,250	400,000,000
- Other cash outflows	17	(774,698,050)	(763,269,026)
Net cash from operating activities	20	(6,748,370,089)	10,164,612,832
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
1. Acquisition of fixed assets and other long-term assets	21	(24,125,000)	-
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22	73,709,849	2,063,244,759
3. Cash outflow for lending, buying debt instruments of other entities	23	(999,999,999)	(8,000,000,000)
4. Cash recovered from lending, selling debt instruments of other entities	24	-	8,000,000,000
5. Interest earned, dividend and profit received	27	260,915,789	144,665,124
Net cash from investing activities	30	(689,499,361)	2,207,909,883
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
1. Proceeds from borrowings	33	14,000,000,000	9,000,000,000
2. Repayments of borrowings	34	(7,000,000,000)	(15,169,496,100)
Net cash from financing activities	40	7,000,000,000	(6,169,496,100)
Net decrease in cash during the year	50	(437,869,450)	6,203,026,615
Cash and cash equivalents at the beginning of year	60	11,225,160,196	5,021,552,325
Effect of changes in foreign exchange rates	61	4,722,705	581,256
Cash and cash equivalents at the end of year	70	10,792,013,451	11,225,160,196

Hue, 10 February 2026

Preparer



Nguyen Hoang Yen

Chief Accountant



Nguyen Hoang Yen

Director



Le Dinh Thang

1. GENERAL INFORMATION**Structure of ownership**

Vicem Gypsum Cement Joint Stock Company ("the Company") operates under the Enterprise Registration Certificate for Joint Stock Company No. 3300101300 issued by the Department of Finance of Hue City (formerly the Department of Planning and Investment), first issued on 17 April 2006, and amended for the 11th on 07 January 2026.

The Company's charter capital is VND 70,000,000,000 equivalent to 7,000,000 outstanding shares with a par value of VND 10,000 per share. Currently, the Company's shares are traded on the Hanoi Stock Exchange with the stock code TXM.

The number of employees as at 31 December 2025 was 27 (As at 31 December 2024 was 39).

The Company's head office is located at No. 24 Hanoi Street, Thuan Hoa Ward, Hue City.

Operating and principal activities

- Exploitation of stones, sand, gravel and clay; Other mining;
- Production of cement, lime and gypsum, cement crushing;
- Production of concrete and products from cement and gypsum;
- Trading in cement, importing and trading in gypsum of all kinds.

Normal business cycle

The Company's normal course of business cycle is no more than 12 months.

Corporate structure

As at 31 December 2025, the Company's organization includes the Head Office and units:

- Branch in Bim Son;
- Branch in Quang Tri;
- Branch in Quang Binh (temporary business suspension);
- Branch in Hai Phong (temporary business suspension);
- Branch in Da Nang (temporary business suspension).

2. ACCOUNTING YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY

The Company's accounting year starts on 01 January and ends on 31 December.

Accounting currency: Vietnam Dong (VND).

3. ACCOUNTING STANDARDS AND ACCOUNTING SYSTEM APPLIED

The financial statements are performed in Vietnamese Dong (VND) and prepared under the accounting principles in conformity with the Vietnamese Corporate Accounting System issued in pursuance of Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 of Ministry of Finance, Vietnamese Accounting Standards, and the relevant statutory requirements applicable to financial reporting.

Information on changes in Corporate Accountings System

On 27 October 2025, the Ministry of Finance issued Circular No. 99/2025/TT-BTC ("Circular 99") providing guidance on the Vietnamese Accounting System for Enterprises, replacing Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 of the Ministry of Finance, and certain other related circulars. Circular 99 becomes effective from 01 January 2026 and is applicable to financial years beginning on or after 01 January 2026. The impact of the adoption of the Vietnamese Accounting System in accordance with the guidance under Circular 99 on the Company's accounting records and financial statements as at 01 January 2026 will be determined in accordance with the guidance on the conversion of accounting balances and the transitional provisions stipulated in Circular 99 and Vietnamese Accounting Standard No. 29 - "Changes in Accounting Policies, Accounting Estimates and Errors".

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The following are the main accounting policies applied by the Company in the preparation of financial statements:

4.1. Basis of preparation of financial statements

The financial statements are prepared on the accrual basis (except for the information related to cash flows), under historical cost principle, based on the assumption of going concern.

4.2. Estimates

The preparation of financial statements complies with the Vietnamese Accounting Standards, Corporate Accounting System, and relevant legal regulations regarding the preparation and presentation of financial statements. This requires the Board of Management to make estimates and assumptions affecting the reported figures for liabilities, assets, and the presentation of liabilities and contingent assets as of the financial statement date, as well as the reported figures for revenue and expenses throughout the fiscal year. Although the accounting estimates are made with the best knowledge of the Board of Management, actual results may differ from the estimates and assumptions made.

4.3. Foreign currency conversion

The Company applies the treatment of exchange rate differences according to the guidance of Vietnamese Accounting Standard No. 10 - "Effects of Changes in Exchange Rates" and the prevailing Corporate Accounting System.

During the year, economic transactions conducted in foreign currencies are converted to VND at the actual transaction exchange rate on the date of occurrence or at the accounting book rate. Any resulting exchange rate differences are reflected in financial revenue (if a gain) and financial expenses (if a loss). The balances of monetary items in foreign currency are revalued at the actual transaction exchange rate at the end of the accounting year, and any revaluation exchange rate differences are reflected in exchange rate differences. The balances are then transferred to financial revenue (if a gain) or financial expenses (if a loss) at the end of the fiscal year.

4.4. Cash and cash equivalents

Cash reflects the full existing amount of the Company at the end of the accounting year, comprising cash on hand, demand deposits and cash in transit.

Cash equivalents comprises short-term investments with terms less than 03 months since the date of investment that are readily convertible to known amounts of cash and which are subject to an insignificant risk of changes in value at the reporting date and recorded in accordance with Vietnamese Accounting Standard No. 24 - Cash flow statement.

4.5. Receivables and provision for doubtful debts

Receivables are monitored in detail of the original terms, remaining terms at the reporting date, the receivable objects, original currencies and other factors for the Company's managerial purpose. The classification of receivables is trade receivables; other receivables shall comply with the principles:

- Trade receivables include commercial receivables incurred from purchase-sale transactions;
- Other receivables include non-commercial or non-trading receivables, including: receivables from loan interests, deposit interests, amount paid on behalf of another party; receivables which the export trustor must collect from the trustee; receivables from penalties, compensation; advances; pledges, collaterals, deposits, assets lending...

The Company bases on the remaining term at the reporting date receivables to classify as long-term or short-term.

Receivables are recognised not exceeding the recoverable value. Provision for doubtful debts is made for receivables that are overdue for six months or more, or when the debtor is in difficulty of solvency

due to dissolution, bankruptcy, or similar difficulties in accordance with the prevailing Corporate Accounting System.

4.6. Inventories

Inventories are determined based on the lower of cost or net realizable value. The cost of inventories includes purchase costs, processing costs, and other directly related costs incurred to bring the inventories to their present location and condition. The cost of inventories is determined using the weighted average method. The net realizable value is determined by the estimated selling price minus costs to complete, marketing, selling, and distribution costs incurred. Inventories are recorded by perpetual method.

Inventory write-downs are the difference between the cost of inventories and their net realizable value at the end of the fiscal year, and are recognized in accordance with the current accounting regime.

4.7. Tangible fixed assets and depreciation

Tangible fixed assets are presented at cost less accumulated depreciation. The cost of tangible fixed assets is determined based on the historical cost. The cost of tangible fixed assets acquired through purchase and construction transfer includes all expenses that the Company incurs to acquire the fixed asset until it is ready for use.

Subsequent costs are added to the asset's cost if they improve the asset's current condition compared to its original standard state, such as:

- Replacing parts of the tangible fixed asset that extend its useful life or increase its operational capacity; or
- Improving parts of the tangible fixed asset that significantly enhance the quality of the products produced; or
- Implementing a new production technology that reduces the operating costs of the asset compared to before.

Costs incurred for repairs and maintenance aimed at restoring or maintaining the asset's ability to generate economic benefits according to its original standard operating condition, which do not meet any of the above conditions, are recognized as production and business expenses in the period incurred.

Depreciation of fixed assets is calculated using the straight-line method based on the estimated useful life of the asset in accordance with the depreciation framework stipulated in Circular No. 45/2013/TT-BTC dated April 25, 2013, of the Ministry of Finance. The estimated useful lives are as follows:

	Years
Buildings and structures	06 - 25
Machinery and equipment	03 - 08
Transport and transmission vehicles	06 - 10
Office equipment	03 - 06

4.8. Payables

The payables are monitored in detail of the original terms, the remaining terms at the reporting date, the payable objects, original currency and other factors according to the Company's managerial purpose. The classification of payables such as trade payables, other payables must be implemented the following principles:

- Trade payables include commercial payables incurred from purchase-sale transactions;
- Other payables include non-commercial or non-trading payables, including: payables for loan interest, payables for financial investments; amount paid for the third party; amount which the truster receives from relevant parties to pay under the entrusted import-export transactions; asset borrowings; payables for penalties, compensation; surplus assets without reason; payables for social insurance, medical insurance, unemployment insurance, trade union; collaterals, deposits received, etc.

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

The Company bases on the remaining terms of payables at the reporting date to classify as long-term or short-term.

The payables are recorded not less than the payment obligations. In the case of there is evidence that a loss likely occurs, the Company recognizes immediately a payable under the precautionary principle.

4.9. Loan and finance leases liabilities

The Company's loan and finance lease liabilities comprise loans obtained from commercial banks.

The loans and finance lease liabilities are monitored detailed for each loan object, loan agreement, and loan asset; for the term of loan and finance lease liabilities and type of foreign currency (if any). The loans and finance lease liabilities with the remaining term more than 12 months from the reporting date are presented as long-term loans and finance lease liabilities. The due loans and finance lease liabilities within the next 12 months from the reporting date are presented as short-term loans and finance lease liabilities.

4.10. Borrowing cost

Borrowing expenses include loan interest and other expenses incurred directly related loans.

Borrowing expenses are recognized as production and business expenses incurred during the year, except for borrowing costs that are directly attributable to the investment in, construction of, or production of qualifying assets that require a substantial period of time (over 12 months) to be ready for their intended use or sale; such borrowing costs shall be capitalized as part of the cost of those assets when the conditions prescribed in Vietnamese Accounting Standard No. 16 – Borrowing Costs are satisfied. For specific borrowings used for the construction of fixed assets, interest costs shall be capitalized even when the construction period is 12 months or less.

For general loans used for investment construction or production of unfinished assets, the capitalized borrowing costs are determined based on the capitalization ratio against the average weighted costs incurred for the investment construction or production of that asset. The capitalization ratio is calculated based on the average interest rate of unpaid loans during the period, excluding specific loans intended for forming a specific asset.

4.11. Revenue and other income

Sales revenue is recognized when all of the following conditions are met:

- The Company has transferred the significant risks and rewards associated with ownership of the products or goods to the buyer;
- The Company no longer retains control over the goods as an owner or has the right to control the goods;
- Revenue can be reliably measured. When the contract stipulates that the buyer has the right to return purchased products or goods under specific conditions, the Company recognizes revenue only when those specific conditions no longer exist and the buyer does not have the right to return the products or goods (except in cases where the customer has the right to return goods in exchange for other goods or services);
- The Company has received or will receive economic benefits from the sales transaction;
- The costs associated with the sales transaction can be reliably measured.

Financial revenue includes: interest on deposits and loans; interest on sales with deferred payment, payment discounts; dividends and profits distributed; and foreign exchange gains, among others.

Other income reflects revenues generated from events or transactions that are separate from the Company's normal business operations, in addition to the revenues mentioned above.

4.12. Taxation

Corporate income tax expense represents the sum of the tax currently payable and deferred tax. The tax currently payable is based on taxable profit for the year. Taxable profit differs from profit before tax as reported in the income statement because it excludes items of income or expense that are taxable

VICEM GYPSUM CEMENT JOINT STOCK COMPANY**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS****FORM B09 - DN***These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements*

or deductible in other years (including loss carried forward, if any) and it further excludes items that are never taxable or deductible.

Deferred tax is recognized on differences between the carrying amounts of assets and liabilities and its tax base in the financial statements and is recognized using the balance sheet method. Deferred tax liability should be recognized for all taxable temporary differences, and deferred tax asset shall be recognized when it is probable that taxable profit will be available against so that temporary differences are deductible.

Deferred tax is calculated at the tax rates that are expected to apply in the year when the liability is settled or the asset realized. Deferred tax is recognized in the income statement, and recognized in the equity only when it relates to items charged or credited directly to equity.

Deferred tax assets and liabilities are offset when the company has a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities, and when the deferred tax assets and the deferred tax liabilities relate to income taxes levied by the same tax authority and the Company intends to settle its current tax assets and liabilities on a net basis.

The determination of the tax currently payable is based on the current tax regulations. However, these regulations are subject to periodic variation and their ultimate determination depends on the results of the tax authorities' examinations.

Other taxes are paid in accordance with the prevailing tax laws in Vietnam.

4.13. Related parties

Parties are considered related to the Company if they have the ability to control or significantly influence the Company in making financial and operational policy decisions, or if they share key management personnel or are under the control of another company (belonging to the same group).

Individuals who have the direct or indirect right to vote that results in significant influence over the Company, including close family members of these individuals (parents, spouses, children, and siblings), are also considered related parties.

Key management personnel have the authority and responsibility for planning, managing, and controlling the Company's activities. This includes leaders, management staff of the Company, and their close family members.

Businesses in which the individuals mentioned above hold directly or indirectly a significant voting interest, or through which they can significantly influence the Company, include businesses owned by the leaders or major shareholders of the Company and those with a shared key management member with the Company.

5. CASH

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Cash on hand	272,922,441	442,768,984
Cash in bank	10,519,091,010	10,782,391,212
Total	10,792,013,451	11,225,160,196

6. INVESTMENTS HELD TO MATURITY

Investment held to maturity represent a 12-month term deposit placed with Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Hue Branch.

VICEM GYPSUM CEMENT JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FORM B09 - DN
These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements
7. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLE

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Related parties	113,820,534,807	134,713,352,751
Vicem Hoang Thach Cement Company Limited	1,956,940,480	3,668,837,370
Vicem Tam Diep Cement One Member Company Limited	9,316,896,912	17,394,022,872
Vicem Ha Tien Cement Joint Stock Company	2,742,467,574	1,090,485,990
Bim Son Cement Joint Stock Company	31,950,434,763	25,795,168,375
Vicem But Son Cement Joint Stock Company	57,134,202,107	73,941,245,174
Vicem Hai Van Cement Joint Stock Company	3,328,873,115	4,133,873,115
Ha Long Cement Joint Stock Company	7,390,719,856	8,689,719,855
Receivables from other customers	4,377,245,621	11,752,382,573
Hung Phuc Company Limited	2,160,346,178	2,670,517,438
Others	2,216,899,443	9,081,865,135
Total	118,197,780,428	146,465,735,324

8. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Related parties		
Vietnam National Cement Corporation	98,789,743	128,174,950
Bim Son Cement Joint Stock Company	1,270,272,704	3,566,979,517
Advances to other suppliers		
Vawaz Vietnam Investment Company Limited	2,152,401,512	-
Others	1,910,933,156	1,987,885,640
Total	5,432,397,115	5,683,040,107

9. OTHER SHORT-TERM RECEIVABLES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Advances	90,300,000	-	125,100,000	-
Deposit (*)	6,004,526,694	-	6,329,421,241	-
Accrued interest income	201,830,137	-	163,627,398	-
Other receivables	381,107,351	-	377,509,931	-
Total	6,677,764,182	-	6,995,658,570	-

(*) The balance of deposits for collateral and escrow as at 31 December 2025, includes VND 6,000,000,000 representing 12-month term deposits at Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Hue Branch, which are pledged as collateral for the Company's borrowings and the issuance of guarantees.

VICEM GYPSUM CEMENT JOINT STOCK COMPANY

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

FORM B09 - DN

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

10. BAD DEBTS

	31/12/2025				01/01/2025			
	Overdue time	Historical cost	Recoverable amount	Provision	Overdue time	Historical cost	Recoverable amount	Provision
	Year	VND	VND	VND	Year	VND	VND	VND
Trade accounts receivable		3,811,987,366	-	(3,811,987,366)		4,979,028,027	579,345,000	(4,399,683,027)
Central Region Cement JSC	> 3 year	1,447,874,620	-	(1,447,874,620)	> 3 year	2,137,874,620	-	(2,137,874,620)
Hung Phuc Company Limited	> 3 year	2,160,346,178	-	(2,160,346,178)	> 3 year	2,670,517,438	579,345,000	(2,091,172,438)
Other customers	> 3 year	203,766,568	-	(203,766,568)	> 3 year	170,635,969	-	(170,635,969)
Total		3,811,987,366	-	(3,811,987,366)		4,979,028,027	579,345,000	(4,399,683,027)

11. TAXES AND AMOUNT RECEIVABLES/PAYABLES TO THE STATE BUDGET

	01/01/2025	Payable amount	Paid amount	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Value added tax	215,443,071	907,152,109	1,063,346,821	59,248,359
Personal income tax	(167,991,687)	198,560,028	168,996,995	(138,428,654)
- Company Office	(110,243,544)	194,916,370	166,431,832	(81,759,006)
- Bim Son Branch	(30,666,667)	2,103,736	-	(28,562,931)
- Hai Phong Branch	(532,722)	-	-	(532,722)
- Quang Binh Branch	2,565,163	-	2,565,163	-
- Quang Tri Branch	(29,113,917)	1,539,922	-	(27,573,995)
Land anh housing tax, and rental charges	(428,019,403)	295,329,614	809,961,696	(942,651,485)
Others	-	8,000,000	8,000,000	-
Total	(380,568,019)	1,409,041,751	2,050,305,512	(1,021,831,780)

In which:

Taxes and amonuts receivables from State Budget	598,576,253	1,081,080,139
Taxes and amounts payable to State Budget	218,008,234	59,248,359

VICEM GYPSUM CEMENT JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FORM B09 - DN
These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements
12. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings and Structures	Machinery and Equipments	Transportation Vehicles	Management device	Total
	VND	VND	VND	VND	VND
COST					
As at 01/01/2025	8,195,001,569	228,668,233	3,284,941,955	564,910,456	12,273,522,213
Liquidation, disposal	-	-	(1,190,283,200)	(419,307,076)	(1,609,590,276)
Other increases	-	-	-	24,125,000	24,125,000
As at 31/12/2025	8,195,001,569	228,668,233	2,094,658,755	169,728,380	10,688,056,937
ACCUMULATED DEPRECIATION					
As at 01/01/2025	7,926,942,133	228,668,233	3,284,941,955	532,717,332	11,973,269,653
Depreciation for the year	152,330,376	-	-	9,339,250	161,669,626
Liquidation, disposal	-	-	(1,190,283,200)	(419,307,076)	(1,609,590,276)
As at 31/12/2025	8,079,272,509	228,668,233	2,094,658,755	122,749,506	10,525,349,003
NET BOOK VALUE					
As at 01/01/2025	268,059,436	-	-	32,193,124	300,252,560
As at 31/12/2025	115,729,060	-	-	46,978,874	162,707,934
<i>Cost of tangible fixed assets fully depreciated but still in use</i>	7,121,077,448	228,668,233	2,094,658,755	104,938,380	9,549,342,816

VICEM GYPSUM CEMENT JOINT STOCK COMPANY

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

FORM B09 - DN

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

13. SHORT-TERM TRADE PAYABLE

	31/12/2025		01/01/2025	
	Value	Repayment capability amount	Value	Repayment capability amount
	VND	VND	VND	VND
Related parties	-	-	14,000,000	14,000,000
Cement Technical Vocational School	-	-	14,000,000	14,000,000
Trade payables	19,286,272,183	19,286,272,183	54,317,567,893	54,317,567,893
Ha Tinh Minerals and Trading Joint Stock - Corporation	708,754,150	708,754,150	708,754,150	708,754,150
Nam Phuong Investment and Trading Company Limited	2,540,024,535	2,540,024,535	10,025,537,580	10,025,537,580
Vawaz Vietnam Investment Company Limited	-	-	22,154,766,912	22,154,766,912
Duc Loc Company Limited	5,990,650	5,990,650	6,118,779,180	6,118,779,180
NHT Trading Investment Development Company Limited	2,676,622,014	2,676,622,014	1,063,560,410	1,063,560,410
HT Minh Khoi Import and Export Company Limited	9,226,000,216	9,226,000,216	6,359,854,946	6,359,854,946
Others	4,128,880,618	4,128,880,618	7,886,314,715	7,886,314,715
Total	19,286,272,183	19,286,272,183	54,331,567,893	54,331,567,893

14. OTHER SHORT-TERM PAYABLES

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trade union funding	47,580,374	63,178,923
Dividend, profit payable	62,184,702	62,184,702
Vicem But Son Cement Joint Stock Company (Related party)	1,312,251,930	-
Others	117,730,300	308,910,424
Total	1,539,747,306	434,274,049

VICEM GYPSUM CEMENT JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FORM B09 - DN
These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements
15. SHORT-TERM LOANS AND FINANCE LEASE LIABILITIES

	01/01/2025		During the year		31/12/2025	
	Value	Repayment capability amount	Increase	Decrease	Value	Repayment capability amount
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Hue branch (*)	-	-	14,000,000,000	7,000,000,000	7,000,000,000	7,000,000,000
Cộng	-	-	14,000,000,000	7,000,000,000	7,000,000,000	7,000,000,000

Information about loan contracts of the Company as at 31 December 2025 as below:

Contract	Purpose	Limit (VND)	Loan term	Rate	Guaranteed assets
(*) 01/2025-HĐCVHM/NHCT460-VICEM dated 02 April 2025 and 02/2025-HĐCVHM/NHCT460-VICEM dated 29 April 2025	To supplement working capital to support the Company's production and business activities	50,000,000,000	- Loan tenor: 6 months from the debt drawdown date - Credit limit maintenance period: from 02 April 2025 to and including 02 April 2026	5% - 5.9%	- Mortgage of the Company's real estate at No. 24 Ha Noi, Thuan Hoa Ward, Hue City; - Mortgage of the company's debt claim with a minimum value of VND 35 billion; - Term deposits at the bank

VICEM GYPSUM CEMENT JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FORM B09 - DN
These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements
16. OWNERS' EQUITY

	Owner's equity	Share premium	Other legal capital	Investment and development fund	Other owner's funds	Undistributed earnings	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
As at 01/01/2024	70,000,000,000	18,200,000,000	1,032,320,000	24,862,074,052	1,418,399,955	(4,640,473,047)	110,872,320,960
Loss for the year	-	-	-	-	-	(754,376,216)	(754,376,216)
As at 01/01/2025	70,000,000,000	18,200,000,000	1,032,320,000	24,862,074,052	1,418,399,955	(5,394,849,263)	110,117,944,744
Profit for the year	-	-	-	-	-	554,631,288	554,631,288
As at 31/12/2025	70,000,000,000	18,200,000,000	1,032,320,000	24,862,074,052	1,418,399,955	(4,840,217,975)	110,672,576,032

Details of major shareholders of the Company

	31/12/2025		01/01/2025	
	Shares	Ratio	Shares	Ratio
Vietnam National Cement Corporation	3,584,525	51.21%	3,584,525	51.21%
Vicem Ha Tien Cement Joint Stock	700,000	10.00%	700,000	10.00%
Other shareholders	2,715,475	38.79%	2,715,475	38.79%
	7,000,000	100.00%	7,000,000	100.00%



VICEM GYPSUM CEMENT JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FORM B09 - DN
These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements
Shares

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Authorised shares	7,000,000	7,000,000
Issued shares	7,000,000	7,000,000
- Common shares	7,000,000	7,000,000
Repurchased shares (Treasury shares)	-	-
Outstanding shares	7,000,000	7,000,000
- Common shares	7,000,000	7,000,000

Par value of an outstanding share VND 10,000 per share

17. OFF BALANCE SHEET ITEMS

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Foreign currencies		
- US Dollar (USD)	7,265.70	7,265.70

18. NET REVENUE FROM SALES AND SERVICE PROVISION

	<u>Year 2025</u>	<u>Year 2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Revenue from sale of gypsum	167,906,834,856	200,493,832,989
Revenue from sale of cement	27,057,585,366	24,562,468,982
Revenue from sale of clinker	13,098,753,893	9,955,071,000
Other revenue	1,882,576,349	1,183,095,282
Total	<u>209,945,750,464</u>	<u>236,194,468,253</u>

Deductions

Sales discount	50,414,350	166,402,546
----------------	------------	-------------

Net revenue from goods sold and services rendered	<u>209,895,336,114</u>	<u>236,028,065,707</u>
--	-------------------------------	-------------------------------

Revenue from related parties:

	<u>Year 2025</u>	<u>Year 2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Vicem Hoang Thach Cement Company Limited	23,153,046,000	13,474,176,599
Vicem Tam Diep Cement Company Limited	838,976,400	15,391,084,238
Vicem Ha Tien Cement Joint Stock Company	11,900,937,980	3,243,758,400
Bim Son Cement Joint Stock Company	120,202,802,950	88,871,971,271
Vicem But Son Cement Joint Stock Company	11,998,920,600	79,596,210,490
Total	<u>168,094,683,930</u>	<u>200,577,200,998</u>

VICEM GYPSUM CEMENT JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FORM B09 - DN
These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements
19. COST OF GOOD SOLD

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Cost of gypsum	156,336,169,955	176,875,198,112
Cost of cement	25,769,063,036	22,831,383,846
Cost of clinker	13,098,753,893	9,955,071,000
Total	195,203,986,884	209,661,652,958

20. FINANCIAL INCOME

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Bank interest	299,118,528	259,319,371
Total	299,118,528	259,319,371

21. FINANCIAL EXPENSES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Interest expense	179,150,685	105,234,272
Loss on foreign exchange difference	-	148,159,479
Loss on foreign exchange rate revaluation	29,877,890	2,811,780
Total	209,028,575	256,205,531

22. SELLING AND ADMINISTRATIVE EXPENSE

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Selling expenses	7,051,817,167	17,358,792,410
Staff expenses	2,627,802,718	2,929,005,742
Outsourced expenses	4,075,451,622	14,243,877,714
Other expenses	348,562,827	185,908,954
Administrative expenses	7,227,744,983	11,662,246,349
Staff expenses	3,174,523,110	4,140,161,546
Material expense for administration	303,480,223	246,159,353
Depreciation expense	161,669,626	160,463,376
Tax, fees	303,329,614	3,568,663,849
Reversal for bad debts	(587,695,661)	(117,904,040)
Outsourced expenses	955,520,970	725,248,549
Other expenses	2,916,917,101	2,939,453,716
Total	14,279,562,150	29,021,038,759

VICEM GYPSUM CEMENT JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FORM B09 - DN
These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements
23. OTHER INCOME

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Gain on disposal of fixed asset	73,709,849	2,063,244,759
Others	11,106,510	4,836,814
Total	84,816,359	2,068,081,573

24. PRODUCTION AND BUSINESS COST BY NATURE

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Material and consumables cost	303,480,223	246,159,353
Staff expenses	5,802,325,828	7,069,167,288
Depreciation expense	161,669,626	160,463,376
Outsourced expenses	5,030,972,592	19,109,633,203
Other expenses	3,568,809,542	6,694,026,519
Reversal for bad debts	(587,695,661)	(117,904,040)
Total	14,279,562,150	33,161,545,699

25. CORPORATE INCOME TAX EXPENSE

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Accounting Profit before CIT	554,631,288	(738,138,848)
Adjustment for taxable income		
- Add: Undeductible expense	248,062,104	368,808,233
- Less: Interest expense eliminated in 2023	(132,304,904)	-
- Less: Losses carried forward from prior years	(670,388,488)	-
Taxable income	-	(369,330,615)
Tax rate	20%	20%
Current corporate income tax expenses	-	-
Additional corporate income tax in previous years	-	16,237,368
Total current corporate income tax expenses	-	16,237,368

26. EARNING PER SHARE

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Profit allocated to common shareholders	554,631,288	(754,376,216)
Welfare and bonus fund	-	-
Profit to calculate earnings per share	554,631,288	(754,376,216)
Weighted average number of common shares during the year	7,000,000	7,000,000
Earning per share	79	(108)

VICEM GYPSUM CEMENT JOINT STOCK COMPANY**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS****FORM B09 - DN***These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements***27. INFORMATION ABOUT RELATED PARTIES**

The Company's related parties are as follows:

Related parties	Relationship
Vietnam National Cement Corporation (VICEM)	Parent company
Vicem Hoang Thach Cement Company Limited	Subsidiary of VICEM
Vicem Hai Phong Cement Company Limited	Subsidiary of VICEM
Vicem Tam Diep Cement Company Limited	Subsidiary of VICEM
Vicem Ha Tien Cement Joint Stock Company	Subsidiary of VICEM
Bim Son Cement Joint Stock Company	Subsidiary of VICEM
Vicem But Son Cement Joint Stock Company	Subsidiary of VICEM
Vicem Hoang Mai Cement Joint Stock Company	Subsidiary of VICEM
Vicem Hai Van Cement Joint Stock Company	Subsidiary of VICEM
Vicem Song Thao Cement Joint Stock Company	Subsidiary of VICEM
Ha Long Cement Joint Stock Company	Subsidiary of VICEM
Vicem Energy and Environment Joint Stock Company	Subsidiary of VICEM
Vicem Cement Trading Joint Stock Company	Subsidiary of VICEM
Da Nang Building Material Vicem Joint Stock Company	Subsidiary of VICEM
Hai Phong Cement Transport and Trading JSC	Subsidiary of VICEM
Vicem Hoang Thach Transport JSC	Subsidiary of VICEM
Logistics Vicem JSC	Subsidiary of VICEM
Vicem Cement Institute of Technology	Unit of VICEM
Cement Technical Vocational School	Unit of Vicem Cement Institute of Technology

In addition to transactions and balances with related parties presented in other notes to the financial statement, during the year the Company also had balances transactions with the related parties as follows:

Transactions with related parties:

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Purchases		
Vietnam National Cement Corporation	-	356,538
Vicem Hoang Thach Cement Company Limited	24,810,240	-
Bim Son Cement Joint Stock Company	38,425,540,632	22,831,383,846
Vicem But Son Cement Joint Stock Company	603,414,948	10,595,195,015
Cement Technical Vocational School	12,000,000	14,000,000
Borrowing of gypsum		
Vicem But Son Cement Joint Stock Company	1,192,956,300	-

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

The remuneration of the Board of Directors and Management:

Name	Position	Year 2025	Year 2024
		VND	VND
Mr. Phan Xuan Hieu	Chairman	72,000,000	46,200,000
Mr. Nguyen Tu Thanh	Chairman (Dismissal)	-	25,800,000
Mr. Truong Phu Cuong	Member of the Board, Director	436,953,840	468,656,633
Mr. Vo Ngoc Trung	Member of the Board	48,000,000	30,800,000
Mr. Nguyen Hoang Tri	Member of the Board	48,000,000	48,000,000
Mr. Dao Tuan Khoi	Member of the Board	48,000,000	48,000,000
Mr. Nguyen Tri Thanh	Deputy Director	190,952,316	-
Mr. Tran Xuan Trung	Deputy Director	279,363,511	391,968,159
Ms. Nguyen Hoang Yen	Chief Accountant	275,335,688	272,281,695
Mr. Nguyen Thanh Phuc	Member of the Board (Dismissal)	-	17,200,000
Mr. Nguyen Hoa Nam	Member of the Board (Dismissal)	-	111,665,545
Total		1,398,605,355	1,460,572,032

The remuneration of the Board of Supervisors during the year is:

Name	Position	Year 2025	Year 2024
		VND	VND
Mr. Ta Huu Hien	Head of the Supervisory Board	48,000,000	48,000,000
Mr. Tran Nguyen Huy Hung	Member Supervisory Board	36,000,000	36,000,000
Mr. Nguyen Trung Dong	Member Supervisory Board	36,000,000	23,100,000
Ms. Nguyen Hoang Bang Chau	Member Supervisory Board (Dismissal)	-	12,900,000
Total		120,000,000	120,000,000

28. SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE END OF THE ACCOUNTING YEAR

There are no significant subsequent events affect the financial situation and operations of the Company that require adjustment or presentation in the Financial Statements for the year ended 31 December 2025.

29. COMPARATIVE FIGURES

The comparative figures are the figures on the audited financial statements for the year ended 31 December 2024.

Hue, 10 February 2026

Preparer

Chief Accountant

Director





Le Dinh Thang

Nguyen Hoang Yen

Nguyen Hoang Yen