

**CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ MÔI TRƯỜNG VICEM**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

Hà Nội, tháng 03 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG 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 - 29



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Năng lượng và Môi trường VICEM (gọi tắt là "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 TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng 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**

Bà Nguyễn Thị Kim Chi	Chủ tịch
Ông Trần Khắc Mạnh	Thành viên
Ông Trần Đình Dũng	Thành viên
Ông Nguyễn Danh Huyền	Thành viên
Ông Phạm Văn Phương	Thành viên HĐQT độc lập

**Ban Tổng Giám đốc**

Ông Trần Khắc Mạnh	Tổng Giám đốc
Ông Trịnh Công Giang	Phó Tổng Giám đốc

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại 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 các Báo cáo tài chính này, Ban Tổng 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 áp dụng 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 Tổng 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 Tổng 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 Tổng 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 Tổng Giám đốc,



**Trần Khắc Mạnh**  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2026



Số: 70 /2026/BCKT-AVI-TC1

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Kính gửi: Các cổ đông  
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Năng lượng và Môi trường VICEM

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Năng lượng và Môi trường VICEM (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 10 tháng 03 năm 2026, từ trang 04 đến trang 29, 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 Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo 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 nhằm 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 Tổng 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.

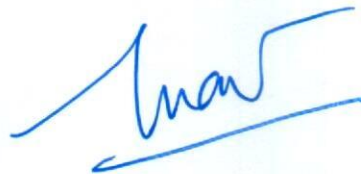
**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty 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 03 năm 2026



Đoàn Ngọc Tuấn  
Kiểm toán viên  
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 6191-2023-055-1



**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
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>509.026.073.822</b>	<b>739.656.199.925</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		95.720.258.435	7.170.421.863
1. Tiền	111	5	95.720.258.435	7.170.421.863
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		388.200.252.408	708.135.095.038
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	381.675.176.294	706.000.141.860
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.550.258.031	314.902.739
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	4.974.818.083	1.820.050.439
III. Hàng tồn kho	140		23.217.861.741	20.631.243.474
1. Hàng tồn kho	141	8	23.217.861.741	20.631.243.474
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.887.701.238	3.719.439.550
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	265.468.810	107.514.994
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		530.175.243	3.234.876.049
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	14	1.092.057.185	377.048.507
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>204.577.836.053</b>	<b>214.298.827.470</b>
I. Tài sản cố định	220		11.751.239.241	13.603.204.911
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	11.515.997.584	13.367.963.254
- Nguyên giá	222		41.092.860.595	42.383.612.877
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(29.576.863.011)	(29.015.649.623)
2. Tài sản cố định vô hình	227	10	235.241.657	235.241.657
- Nguyên giá	228		624.835.017	624.835.017
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(389.593.360)	(389.593.360)
II. Bất động sản đầu tư	230	11	191.717.953.095	200.695.622.559
- Nguyên giá	231		259.753.835.497	259.753.835.497
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(68.035.882.402)	(59.058.212.938)
III. Tài sản dài hạn khác	260		1.108.643.717	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	9	1.108.643.717	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>713.603.909.875</b>	<b>953.955.027.395</b>



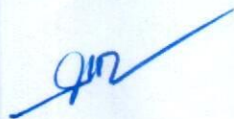
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Mẫu số B01 - DN**  
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>316.857.694.965</b>	<b>557.847.588.636</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>273.319.706.160</b>	<b>512.124.808.392</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	150.674.586.773	140.850.236.629
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		219.002.895	46.210.288
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	3.005.573.188	2.045.550.439
4. Phải trả người lao động	314		6.546.070.088	11.747.652.552
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	877.596.150	886.977.652
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	16	3.810.727.224	3.551.345.058
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	3.563.640.932	2.478.368.071
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	101.129.076.443	342.979.824.646
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		396.177.017	594.265.526
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.097.255.450	6.944.377.531
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>43.537.988.805</b>	<b>45.722.780.244</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	16	41.175.858.507	42.400.033.832
2. Phải trả dài hạn khác	337	17	2.362.130.298	3.322.746.412
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>396.746.214.910</b>	<b>396.107.438.759</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>19</b>	<b>396.746.214.910</b>	<b>396.107.438.759</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		311.998.250.000	311.998.250.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		311.998.250.000	311.998.250.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		87.686.191.024	87.686.191.024
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(2.938.226.114)	(3.577.002.265)
- LNST chưa PPLK đến cuối năm trước	421a		(3.577.002.265)	3.923.900.814
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		638.776.151	(7.500.903.079)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>713.603.909.875</b>	<b>953.955.027.395</b>


Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2026

Người lập



Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Kế toán trưởng



Trịnh Thị Hồng

Tổng Giám đốc



Trần Khắc Mạnh



**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 số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	1.464.218.803.664	1.360.524.438.250
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.464.218.803.664	1.360.524.438.250
4. Giá vốn hàng bán	11	21	1.350.896.181.408	1.247.492.517.629
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		113.322.622.256	113.031.920.621
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	5.232.102.562	1.838.752.741
7. Chi phí tài chính	22		18.099.205.581	19.330.559.004
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		18.099.205.581	19.330.559.004
8. Chi phí bán hàng	25	23	72.760.671.695	72.607.926.222
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	26.346.439.843	29.595.303.979
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động	30		1.348.407.699	(6.663.115.843)
11. Thu nhập khác	31	24	2.113.641.877	515.310.559
12. Chi phí khác	32	25	357.173.342	170.278.052
13. Lợi nhuận khác	40		1.756.468.535	345.032.507
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3.104.876.234	(6.318.083.336)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	2.466.100.083	1.182.819.743
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		638.776.151	(7.500.903.079)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27	20	(240)

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2026

Người lập



Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Kế toán trưởng



Trịnh Thị Hồng

Tổng Giám đốc




Trần Khắc Mạnh



**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
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	3.104.876.234	(6.318.083.336)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	10.829.635.134	11.047.685.374
- Các khoản dự phòng	03	(198.088.509)	594.265.526
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(451.976.030)	(23.479.727)
- Chi phí lãi vay	06	18.099.205.581	19.330.559.004
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	31.383.652.410	24.630.946.841
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	321.932.822.428	69.851.108.948
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(2.586.618.267)	(3.753.145.991)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	3.577.556.764	57.389.126.145
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(1.266.597.533)	517.442.818
- Tiền lãi vay đã trả	14	(17.720.707.472)	(18.517.331.135)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.451.770.134)	(410.095.790)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(3.847.122.081)	(5.759.764.156)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động</b>	<b>20</b>	<b>330.021.216.115</b>	<b>123.948.287.680</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	313.288.889	-
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	130.399.471	23.479.727
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>443.688.360</b>	<b>23.479.727</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	962.408.623.608	1.119.536.832.724
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.204.259.371.811)	(1.274.680.637.216)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(64.319.700)	(3.047.951.100)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(241.915.067.903)</b>	<b>(158.191.755.592)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>88.549.836.572</b>	<b>(34.219.988.185)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>7.170.421.863</b>	<b>41.390.410.048</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>95.720.258.435</b>	<b>7.170.421.863</b>

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Trịnh Thị Hồng

Trần Khắc Mạnh



**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Năng lượng và Môi trường VICEM được đổi tên từ Công ty Cổ phần Vicem Vật tư Vận tải Xi măng, hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 24 tháng 04 năm 2006; Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0100106352 thay đổi lần thứ 18 ngày 19/07/2025 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty là 311.998.250.000 đồng, tương đương 31.199.825 cổ phần, mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết và giao dịch trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là VTV.

Trụ sở chính của Công ty tại số 21B phố Cát Linh, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 132 người (tại ngày 31/12/2024 là 145 người).

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

- Chế biến than đá và các loại phụ gia dùng cho sản xuất xi măng và nhu cầu khác của xã hội;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan (than đá và nhiên liệu rắn khác);
- Kinh doanh bất động sản. Kinh doanh quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Dịch vụ tư vấn, quản lý, quảng cáo bất động sản; Dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản;
- Thu gom, xử lý rác thải, bùn thải;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Vận tải hàng hóa ven biển, viễn dương;
- Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa;
- Vệ sinh nhà cửa, vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác
- Và các ngành nghề khác theo đăng ký kinh doanh của Công ty

**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**

Tổ chức của Công ty bao gồm trụ sở chính tại số 21B phố Cát Linh, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội và các chi nhánh, văn phòng đại diện hạch toán phụ thuộc, chi tiết như sau:

STT	Tên	Địa chỉ
1	Chi nhánh Công ty tại Hoàng Thạch	Khu Bích Nhôi 2, phường Nhị Chiểu, thành phố Hải Phòng
2	Chi nhánh Công ty tại Quảng Ninh	Tổ 1A, khu 6A, phố Hải Phúc, phường Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh
3	Chi nhánh Công ty tại Hải Phòng	Tổ dân phố Chiến Thắng, phường Bạch Đằng, thành phố Hải Phòng
4	Văn phòng đại diện tại Phú Thọ	Khu 1, xã Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ



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

5	Chi nhánh Công ty tại Bim Sơn	Số nhà 61 đường Nguyễn Huệ, phường Quang Trung, tỉnh Thanh Hóa
6	Chi nhánh Công ty tại Hà Nam	Thôn La Mát, phường Châu Sơn, tỉnh Ninh Bình
7	Chi nhánh Công ty tại Hoàng Mai	Số nhà 66 đường Cù Chính Lan, khối Tân Sơn, phường Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An
8	Chi nhánh Công ty tại Ninh Bình	Đường Hoàng Diệu, phường Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình
9	Văn phòng đại diện phía Nam	405 đường Song Hành, Xa Lộ Hà Nội, phường Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

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

### **Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 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 Doanh nghiệp 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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng 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. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.



**4.3. 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.

**4.4. Công cụ tài chính**

*Ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty xác định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, nợ phải trả tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính.

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý. Trường hợp chưa có quy định về việc xác định lại giá trị hợp lý của các công cụ tài chính thì trình bày theo giá trị ghi sổ.

*Bù trừ các công cụ tài chính*

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán, nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

Công ty chưa trình bày các thuyết minh liên quan đến công cụ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.



**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 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 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, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng, xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác;
- 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 nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị phá sản hay các khó khăn tương tự phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

**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 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 với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

**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 25/04/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:



## 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

	Năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	03 - 30
Máy móc thiết bị	05 - 06
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	04 - 15
Thiết bị văn phòng	03

**4.8. Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế, thể hiện giá trị các chương trình phần mềm máy tính, giá trị quyền sử dụng đất lâu dài tại chi nhánh Hải Phòng. Các chương trình phần mềm được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm. Công ty không trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất lâu dài.

**4.9. Bất động sản đầu tư và khấu hao**

Bất động sản đầu tư phản ánh giá trị quyền sử dụng đất và chi phí đầu tư xây dựng tương ứng với phần sở hữu riêng của Công ty bao gồm 06 sàn thương mại văn phòng và tầng hầm thuộc Dự án Comatce Tower, địa chỉ tại số 61 phố Ngụy Như Kon Tum, khu dân cư số 17, phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội do Công ty xây dựng, nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê, và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp bỏ ra để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm hoàn thành công việc xây dựng.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với các 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 nhóm bất động sản đầu tư như sau:

	Năm
Quyền sử dụng đất (*)	-
Nhà cửa, vật kiến trúc	42,5
Cơ sở hạ tầng, máy móc thiết bị	10 - 15

(\*): Công ty không trích khấu hao đối với giá trị quyền sử dụng đất lâu dài tương ứng với phần sở hữu riêng thuộc Dự án Comatce Tower của Công ty.

**4.10. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm:

- Chi phí bảo hiểm được phân bổ theo thời hạn bảo hiểm;
- Chi phí môi giới cho thuê văn phòng được phân bổ vào kết quả kinh doanh trong thời gian không quá 12 tháng;
- Chi phí sửa chữa được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

**4.11. 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 và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là 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, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- 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; các khoản tiền bên nhận ủy thác nhận của các bên liên quan để thanh toán theo chỉ định trong giao dịch ủy thác xuất nhập khẩu; 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...



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

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

#### **4.12. Vay và nợ thuê tài chính**

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.

#### **4.13. Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, bao gồm: lãi tiền vay; chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định, chi phí lai dắt tàu,...

#### **4.14. Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện được ghi nhận trên cơ sở số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê bất động sản đầu tư; được phân bổ vào doanh thu theo phương pháp đường thẳng dựa trên số tiền đã thu được và số kỳ thu tiền trước.

#### **4.15. Ghi nhận doanh thu**

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

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại 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);
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:***

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ 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 dịch vụ đã cung cấp;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu của dịch vụ trong từng kỳ thường được thực hiện theo phương pháp tỷ lệ hoàn thành. Theo phương pháp này, doanh thu được ghi nhận trong kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ phần công việc đã hoàn thành.



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

**Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:**

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

**Doanh thu hoạt động tài chính** bao gồm: lãi tiền gửi, tiền vay; chiết khấu thanh toán; lãi chênh lệch tỷ giá... Cụ thể như sau:

- (a) Tiền lãi được xác định tương đối chắc chắn trên cơ sở số dư tiền gửi, cho vay và lãi suất thực tế từng kỳ theo thông báo của tổ chức tín dụng.
- (b) Chiết khấu thanh toán được ghi nhận theo thông báo của bên nhận thanh toán (nhà cung cấp).
- (c) Chênh lệch tỷ giá phản ánh các khoản lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái thực tế phát sinh trong năm của các nghiệp vụ phát sinh có gốc ngoại tệ và lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm báo cáo.

**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.

#### 4.16. 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 kỳ khi phát sinh, ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản 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 các 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, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng từ 12 tháng trở xuống.

Đối với các khoản vốn 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 vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

#### 4.17. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Chi phí thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh trong năm và số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp bổ sung do phát hiện sai sót không trọng yếu của các năm trước. Thu nhập thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được ghi giảm do phát hiện sai sót không trọng yếu của các năm trước.

Chi phí thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoàn nhập trong năm lớn hơn tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoàn nhập trong năm. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm lớn hơn tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoàn nhập trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoàn nhập trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm.



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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính, khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, đối với 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 mà 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 trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và 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 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.

Thu nhập tính thuế có thể khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập chịu thuế hay chi phí 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.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp 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 sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

#### **4.18. 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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ MÔI TRƯỜNG VICEM**

**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*

**5. TIỀN**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	94.516.000	88.658.500
Tiền gửi ngân hàng	95.625.742.435	7.081.763.363
<b>Cộng</b>	<b>95.720.258.435</b>	<b>7.170.421.863</b>

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

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Bên liên quan</b>	<b>377.026.577.147</b>	<b>701.414.419.524</b>
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hoàng Thạch	17.587.832.239	20.546.167.950
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hải Phòng	-	51.802.057.599
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Tam Điệp	7.145.149.022	59.735.052.222
Công ty Cổ phần Xi măng Bỉm Sơn	63.232.814.309	109.007.351.620
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Bút Sơn	66.568.253.673	172.534.077.199
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai	3.271.159.999	13.532.652.698
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hải Vân	31.000.000.000	41.000.000.000
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	188.221.367.905	233.257.060.236
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>4.648.599.147</b>	<b>4.585.722.336</b>
<b>Cộng</b>	<b>381.675.176.294</b>	<b>706.000.141.860</b>

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<b>31/12/2025</b>		<b>01/01/2025</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thuế thu nhập cá nhân	1.163.792.559	-	1.327.451.268	-
Tạm ứng	845.353.681	-	393.722.766	-
Ký cược, ký quỹ (*)	2.500.000.000	-	-	-
Lãi dự thu	8.287.670	-	-	-
Phải thu khác	457.384.173	-	98.876.405	-
<b>Cộng</b>	<b>4.974.818.083</b>	<b>-</b>	<b>1.820.050.439</b>	<b>-</b>

(\*) Là khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm, đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng này.

**8. HÀNG TỒN KHO**

	<b>31/12/2025</b>		<b>01/01/2025</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Nguyên liệu, vật liệu	41.047.318	-	41.047.318	-
Hàng hoá	23.176.814.423	-	20.590.196.156	-
<b>Cộng</b>	<b>23.217.861.741</b>	<b>-</b>	<b>20.631.243.474</b>	<b>-</b>



## 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

## 9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>265.468.810</b>	<b>107.514.994</b>
Chi phí mua bảo hiểm	28.019.510	107.514.994
Chi phí môi giới bất động sản	237.449.300	-
<b>Dài hạn</b>	<b>1.108.643.717</b>	<b>-</b>
Chi phí sửa chữa tài sản	1.108.643.717	-
<b>Cộng</b>	<b>1.374.112.527</b>	<b>107.514.994</b>

## 10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính	Quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2025	389.593.360	235.241.657	624.835.017
Tại ngày 31/12/2025	389.593.360	235.241.657	624.835.017
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2025	389.593.360	-	389.593.360
Tại ngày 31/12/2025	389.593.360	-	389.593.360
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2025	-	235.241.657	235.241.657
Tại ngày 31/12/2025	-	235.241.657	235.241.657
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	389.593.360	-	389.593.360

## 11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	01/01/2025	Tăng	Giảm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	<b>259.753.835.497</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>259.753.835.497</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	147.851.853.392	-	-	147.851.853.392
Cơ sở hạ tầng	59.821.658.651	-	-	59.821.658.651
Quyền sử dụng đất	52.080.323.454	-	-	52.080.323.454
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>	<b>59.058.212.938</b>	<b>8.977.669.464</b>	<b>-</b>	<b>68.035.882.402</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	24.015.104.544	3.472.058.376	-	27.487.162.920
Cơ sở hạ tầng	35.043.108.394	5.505.611.088	-	40.548.719.482
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	<b>200.695.622.559</b>	<b>-</b>	<b>8.977.669.464</b>	<b>191.717.953.095</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	123.836.748.848	-	3.472.058.376	120.364.690.472
Cơ sở hạ tầng	24.778.550.257	-	5.505.611.088	19.272.939.169
Quyền sử dụng đất	52.080.323.454	-	-	52.080.323.454

Công ty thế chấp một phần diện tích từ tầng 01 đến tầng 04 tòa nhà Comatce Tower cho hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.



**CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ MÔI TRƯỜNG VICEM**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**MẪU SỐ B09 - DN**

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Tại ngày 01/01/2025	6.671.167.988	3.236.820.838	31.761.691.720	713.932.331	42.383.612.877
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.290.752.282)	-	(1.290.752.282)
Tại ngày 31/12/2025	6.671.167.988	3.236.820.838	30.470.939.438	713.932.331	41.092.860.595
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Tại ngày 01/01/2025	6.221.724.651	3.215.703.387	19.008.650.437	569.571.148	29.015.649.623
Khấu hao trong năm	113.705.664	9.631.712	1.669.398.168	59.230.126	1.851.965.670
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.290.752.282)	-	(1.290.752.282)
Tại ngày 31/12/2025	6.335.430.315	3.225.335.099	19.387.296.323	628.801.274	29.576.863.011
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày 01/01/2025	449.443.337	21.117.451	12.753.041.283	144.361.183	13.367.963.254
Tại ngày 31/12/2025	335.737.673	11.485.739	11.083.643.115	85.131.057	11.515.997.584
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	4.368.431.969	3.196.620.838	5.923.613.248	470.700.735	13.959.366.790



**CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ MÔI TRƯỜNG VICEM**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**MÃ SỐ B09 - DN**

**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
<b>Bên liên quan</b>	-	-	-	-
<b>Phải trả người bán khác</b>	<b>150.674.586.773</b>	<b>150.674.586.773</b>	<b>140.850.236.629</b>	<b>140.850.236.629</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải Á Đông	3.591.481.507	3.591.481.507	1.981.041.905	1.981.041.905
Công ty TNHH Mặt Trời Việt Ninh Bình	52.331.259.942	52.331.259.942	47.087.271.534	47.087.271.534
Công ty Cổ phần Thương mại Khoáng sản Hải Bình	87.552.329.982	87.552.329.982	87.226.849.808	87.226.849.808
Nhà cung cấp khác	7.199.515.342	7.199.515.342	4.555.073.382	4.555.073.382
<b>Cộng</b>	<b>150.674.586.773</b>	<b>150.674.586.773</b>	<b>140.850.236.629</b>	<b>140.850.236.629</b>

**14. 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	1.156.722.332	3.320.050.869	3.170.861.784	1.305.911.417
Thuế thu nhập doanh nghiệp	685.331.822	2.466.100.083	1.451.770.134	1.699.661.771
Thuế thu nhập cá nhân	(377.048.507)	949.155.878	1.359.012.262	(786.904.891)
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	203.496.285	1.467.309.183	1.975.957.762	(305.152.294)
Các khoản khác	-	340.938.367	340.938.367	-
<b>Cộng</b>	<b>1.668.501.932</b>	<b>8.543.554.380</b>	<b>8.298.540.309</b>	<b>1.913.516.003</b>

**Trong đó:**

Thuế và các khoản phải thu Nhà Nước	377.048.507	1.092.057.185
Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước	2.045.550.439	3.005.573.188



## 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. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay	72.168.696	291.047.983
Chi phí vận chuyển	364.921.360	107.432.642
Chi phí phải trả khác	440.506.094	488.497.027
<b>Cộng</b>	<b>877.596.150</b>	<b>886.977.652</b>

## 16. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	3.810.727.224	3.551.345.058
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	41.175.858.507	42.400.033.832
<b>Cộng</b>	<b>44.986.585.731</b>	<b>45.951.378.890</b>

Doanh thu chưa thực hiện dài hạn là số tiền thuê văn phòng tại Dự án Comatce Tower theo các hợp đồng cho thuê không hủy ngang. Số tiền thuê của các hợp đồng theo thời gian như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền thuê trong vòng 1 năm	1.224.186.275	1.224.186.275
Tiền thuê từ năm thứ 2 đến hết năm thứ 5	4.896.745.100	4.900.088.054
Tiền thuê từ trên 5 năm đến hết vòng đời dự án	36.279.113.407	37.499.945.778
<b>Cộng</b>	<b>42.400.044.782</b>	<b>43.624.220.107</b>
- Trừ đi: Doanh thu phân bổ cho năm tiếp theo	1.224.186.275	1.224.186.275
<b>Doanh thu chưa thực hiện dài hạn</b>	<b>41.175.858.507</b>	<b>42.400.033.832</b>

## 17. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>3.563.640.932</b>	<b>2.478.368.071</b>
Kinh phí công đoàn	776.208	4.842.151
Bảo hiểm xã hội	135.008.650	132.295.430
Phải trả về cổ tức	243.044.197	307.363.897
Nhận đặt cọc, ký quỹ	2.932.496.016	1.775.573.213
Các khoản phải trả, phải nộp khác	252.315.861	258.293.380
<b>Dài hạn</b>	<b>2.362.130.298</b>	<b>3.322.746.412</b>
Nhận đặt cọc, ký quỹ	2.362.130.298	3.322.746.412
<b>Cộng</b>	<b>5.925.771.230</b>	<b>5.801.114.483</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ MÔI TRƯỜNG VICEM**

**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*

**18. 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 Ngoại Thương Việt Nam - CN Hoàn Kiếm (1)	44.726.976.978	44.726.976.978	190.505.890.521	191.234.867.499	43.998.000.000	43.998.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (2)	257.052.847.668	257.052.847.668	750.716.934.365	991.338.705.590	16.431.076.443	16.431.076.443
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Thăng Long	-	-	21.185.798.722	21.185.798.722	-	-
Tổng công ty Xi măng Việt Nam (3)	41.200.000.000	41.200.000.000	-	500.000.000	40.700.000.000	40.700.000.000
<b>Cộng</b>	<b>342.979.824.646</b>	<b>342.979.824.646</b>	<b>962.408.623.608</b>	<b>1.204.259.371.811</b>	<b>101.129.076.443</b>	<b>101.129.076.443</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ MÔI TRƯỜNG VICEM**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**MẪU SỐ B09 - DN**

**Chi tiết các khoản vay của Công ty tại ngày 31/12/2025 như sau:**

Bên cho vay	Số hợp đồng	Hạn mức (tỷ đồng)	Mục đích	Thời hạn	Tài sản đảm bảo
1. Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm	HKI-HĐCV/25021 ngày 21/04/2025	50	Tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, không bao gồm nhu cầu ngắn hạn phục vụ cho các hoạt động đầu tư tài sản cố định.	Thời hạn cho vay theo từng khế ước nhận nợ nhưng tối đa không quá 6 tháng.	- Quyền đòi nợ/ khoản phải thu và/ hoặc quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thương mại của khách hàng với các đối tác, bao gồm và không giới hạn bởi Quyền đòi nợ/khoản phải thu và/ hoặc quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thương mại với công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hải Phòng theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng số HKI-HĐCC/21125 ký ngày 09/09/2021. - Sổ tiết kiệm/tiền gửi/giấy tờ có giá do tổ chức tín dụng trong nước phát hành được ngân hàng chấp thuận /Bất động sản thuộc sở hữu của khách hàng và/hoặc bên thứ ba
2. Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	01/2024/1373916/HĐTD ngày 27/11/2024	360	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C	Thời hạn theo từng khế ước cụ thể	- Toàn bộ hàng tồn kho, khoản phải thu hình thành từ vốn vay BIDV, đảm bảo tối thiểu 100% dư nợ có đủ vật tư đảm bảo nợ vay tại mọi thời điểm. - Một phần diện tích từ tầng 01 đến tầng 04 tòa nhà Comatce Tower
3. Tổng công ty Xi măng Việt Nam (Bên liên quan)	782/2022/HĐVV/VICEM-E&E ngày 04/05/2022; và các phụ lục hợp đồng	40,7	Trả nợ đến hạn các tổ chức tín dụng, thanh toán các khoản nợ khác khi đến hạn	Thời hạn vay đến 30/04/2026	Khoản vay không có tài sản đảm bảo.



**CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ MÔI TRƯỜNG VICEM**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**MẪU SỐ B09 - DN**

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 01/01/2024</b>	<b>311.998.250.000</b>	<b>87.686.191.024</b>	<b>12.129.108.314</b>	<b>411.813.549.338</b>
Lỗi trong năm	-	-	(7.500.903.079)	(7.500.903.079)
Chia cổ tức	-	-	(3.119.982.500)	(3.119.982.500)
Trích lập các quỹ	-	-	(5.085.225.000)	(5.085.225.000)
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>	<b>311.998.250.000</b>	<b>87.686.191.024</b>	<b>(3.577.002.265)</b>	<b>396.107.438.759</b>
Lãi trong năm	-	-	638.776.151	638.776.151
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>	<b>311.998.250.000</b>	<b>87.686.191.024</b>	<b>(2.938.226.114)</b>	<b>396.746.214.910</b>

**Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ góp vốn	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tổng công ty Xi măng Việt Nam	62,95%	196.417.210.000	196.417.210.000
Các cổ đông khác	37,05%	115.581.040.000	115.581.040.000
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>311.998.250.000</b>	<b>311.998.250.000</b>



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

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp đầu năm	311.998.250.000	311.998.250.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	311.998.250.000	311.998.250.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	<b>3.119.982.500</b>

#### Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>31.199.825</b>	<b>31.199.825</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>31.199.825</b>	<b>31.199.825</b>
- Cổ phiếu phổ thông	31.199.825	31.199.825
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)</b>	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>31.199.825</b>	<b>31.199.825</b>
- Cổ phiếu phổ thông	31.199.825	31.199.825
<b>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>

#### 20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng hóa	1.420.741.241.558	1.314.281.944.006
Doanh thu cho thuê nhà, văn phòng làm việc	30.834.603.444	29.420.370.937
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	12.642.958.662	16.822.123.307
<b>Cộng</b>	<b>1.464.218.803.664</b>	<b>1.360.524.438.250</b>

#### Doanh thu với các bên liên quan

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hoàng Thạch	243.488.176.309	192.374.529.029
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hải Phòng	284.220.889.800	150.854.621.972
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Tam Điệp	-	67.498.045.050
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hà Tiên	29.296.612.140	-
Công ty Cổ phần Xi măng Bỉm Sơn	244.597.036.940	166.450.758.350
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Bút Sơn	108.828.473.544	351.565.737.992
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai	42.679.349.050	56.797.960.530
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	300.252.690.421	109.930.869.171
<b>Cộng</b>	<b>1.253.363.228.204</b>	<b>1.095.472.522.094</b>



## 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

## 21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	1.340.296.707.960	1.233.291.365.117
Giá vốn cho thuê nhà, văn phòng làm việc	8.977.669.464	8.977.669.464
Giá vốn dịch vụ khác	1.621.803.984	5.223.483.048
<b>Cộng</b>	<b>1.350.896.181.408</b>	<b>1.247.492.517.629</b>

## 22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi	138.687.141	23.479.727
Lãi chậm thanh toán	5.093.415.421	1.815.273.014
<b>Cộng</b>	<b>5.232.102.562</b>	<b>1.838.752.741</b>

## 23. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>72.760.671.695</b>	<b>72.607.926.222</b>
Chi phí nhân viên	13.939.339.216	16.270.029.376
Chi phí vật liệu, công cụ dụng cụ	17.392.500	21.942.171
Chi phí khấu hao tài sản cố định	160.574.444	326.643.756
Chi phí vận chuyển	47.290.885.785	42.518.563.743
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.159.758.917	5.591.500.292
Chi phí khác	6.192.720.833	7.879.246.884
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>26.346.439.843</b>	<b>29.595.303.979</b>
Chi phí nhân viên	16.023.887.654	18.489.838.549
Chi phí vật liệu quản lý	78.453.331	86.072.545
Chi phí khấu hao tài sản cố định	69.587.242	121.568.170
Thuế, phí và lệ phí	1.557.435.264	2.510.673.834
Chi phí dịch vụ mua ngoài	666.415.345	707.761.634
Chi phí khác	7.950.661.007	7.679.389.247
<b>Cộng</b>	<b>99.107.111.538</b>	<b>102.203.230.201</b>

## 24. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thanh lý tài sản cố định	313.288.889	-
Tiền phạt thu được	1.760.616.835	481.146.540
Các khoản khác	39.736.153	34.164.019
<b>Cộng</b>	<b>2.113.641.877</b>	<b>515.310.559</b>



## 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

## 25. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Các khoản bị phạt	299.043.497	34.139.899
Chi phí gom vét than, bán nhiên liệu	50.499.218	136.137.316
Các khoản khác	7.630.627	837
<b>Cộng</b>	<b>357.173.342</b>	<b>170.278.052</b>

## 26. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	3.104.876.234	(6.318.083.336)
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	8.167.835.145	12.232.182.051
- Trừ: Các khoản thu nhập không chịu thuế	1.057.789.037	-
- Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	9.225.624.182	12.232.182.051
+ Chi phí lãi vay	8.918.950.058	12.199.584.635
+ Chi phí khác	306.674.124	32.597.416
<b>Tổng Thu nhập chịu thuế</b>	<b>11.272.711.379</b>	<b>5.914.098.715</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN phải nộp trong năm</b>	<b>2.254.542.276</b>	<b>1.182.819.743</b>
Thuế TNDN các năm trước	211.557.807	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>2.466.100.083</b>	<b>1.182.819.743</b>

## 27. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	638.776.151	(7.500.903.079)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	638.776.151	(7.500.903.079)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
<b>Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>638.776.151</b>	<b>(7.500.903.079)</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	31.199.825	31.199.825
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>20</b>	<b>(240)</b>

## 28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	95.845.831	108.014.716
Chi phí nhân viên	29.963.226.870	34.759.867.925
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.829.635.134	11.047.685.374
Chi phí dịch vụ mua ngoài	72.501.506.327	61.033.955.339
Chi phí khác	15.700.817.104	18.069.309.965
<b>Cộng</b>	<b>129.091.031.266</b>	<b>125.018.833.319</b>



**29. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Công ty có các bên liên quan như sau:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Tổng công ty Xi măng Việt Nam (VICEM)	Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hoàng Thạch	Công ty con trong cùng Tổng công ty
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hải Phòng	Công ty con trong cùng Tổng công ty
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Tam Điệp	Công ty con trong cùng Tổng công ty
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hà Tiên	Công ty con trong cùng Tổng công ty
Công ty Cổ phần Xi măng Bỉm Sơn	Công ty con trong cùng Tổng công ty
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Bút Sơn	Công ty con trong cùng Tổng công ty
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai	Công ty con trong cùng Tổng công ty
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hải Vân	Công ty con trong cùng Tổng công ty
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Sông Thao	Công ty con trong cùng Tổng công ty
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	Công ty con trong cùng Tổng công ty
Công ty Cổ phần Vicem Thương mại Xi măng	Công ty con trong cùng Tổng công ty
Công ty Cổ phần Vicem Vật liệu Xây dựng Đà Nẵng	Công ty con trong cùng Tổng công ty
Công ty Cổ phần Vicem Thạch cao Xi măng	Công ty con trong cùng Tổng công ty
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Vận tải Xi măng Hải	Công ty con trong cùng Tổng công ty
Công ty Cổ phần Vicem Vận tải Hoàng Thạch	Công ty con trong cùng Tổng công ty
Công ty Cổ phần Logistic Vicem	Công ty con trong cùng Tổng công ty
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 Viem
Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Hải Phòng	Cùng thành viên Ban Lãnh đạo chủ chốt

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 số dư và giao dịch với các bên liên quan sau:

**Số dư với các bên liên quan**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Trả trước cho người bán</b>		
Tổng công ty Xi măng Việt Nam	405.984.309	247.738.145



## 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

## Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Mua hàng</b>		
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hoàng Thạch	3.509.989.465	-
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hải Phòng	-	64.768.719.490
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Tam Điệp	41.366.875.325	50.585.174.650
Công ty Cổ phần Xi măng Bim Sơn	30.187.057.508	31.669.880.100
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Bút Sơn	40.315.262.326	69.382.576.545
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai	5.849.019.406	1.087.325.000
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	85.260.710.278	33.940.505.752
Công ty Cổ phần Logistics Vicem	-	13.602.522
<b>Doanh thu tài chính</b>		
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	5.093.415.421	1.815.273.014
<b>Chi phí khác</b>		
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hoàng Thạch	50.499.218	136.137.316
Công ty Cổ phần Xi măng Bim Sơn	-	12.433.575
<b>Tổng công ty Xi măng Việt Nam</b>		
Phí tư vấn chuyển giao công nghệ	-	(15.982.034)
Chi phí lãi vay	858.044.384	897.329.862
Cổ tức phải trả	-	1.964.172.100
<b>Cổ tức đã trả cho cổ đông cá nhân là Thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty</b>	-	300.000

## Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bà Nguyễn Thị Kim Chi	Chủ tịch HĐQT	89.000.000	122.604.979
Ông Trần Khắc Mạnh	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	867.108.530	1.004.667.624
Ông Trần Đình Dũng	Thành viên HĐQT	65.000.000	100.576.763
Ông Phạm Văn Phương	Thành viên HĐQT	65.000.000	104.576.763
Ông Nguyễn Danh Huyền	Thành viên HĐQT	65.000.000	32.000.000
Ông Trịnh Công Giang	Phó Tổng Giám đốc	598.727.375	668.548.290
<b>Cộng</b>		<b>1.749.835.904</b>	<b>2.032.974.419</b>



## 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

## 30. THÔNG TIN KHÁC

Thu nhập của Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Bà Nguyễn Thị Thu Hà	Trưởng Ban kiểm soát	473.903.072	552.456.164
Bà Nguyễn Thị Kim Oanh	Thành viên	36.000.000	36.000.000
Ông Mai Thanh Hải	Thành viên	36.000.000	36.000.000
<b>Cộng</b>		<b>545.903.072</b>	<b>624.456.164</b>

## 31. 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.

## 32. SỐ LIỆU SO SÁNH

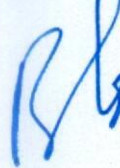
Số liệu so sánh là số liệu được phản ánh trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Trịnh Thị Hồng

Trần Khắc Mạnh