

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>502.938.893.122</b>	<b>509.026.073.822</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>1</b>	<b>42.978.016.154</b>	<b>95.720.258.435</b>
1. Tiền	111		42.978.016.154	95.720.258.435
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>			
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		-	-
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124			
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125			
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126			
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>398.675.921.141</b>	<b>388.200.252.408</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	<b>2</b>	394.671.904.454	381.675.176.294
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		310.025.576	1.550.258.031
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	<b>3</b>	3.693.991.111	4.974.818.083
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		-	-
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>55.917.568.844</b>	<b>23.217.861.741</b>
1. Hàng tồn kho	141	<b>4</b>	55.917.568.844	23.217.861.741
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142			
<b>V. Tài sản sinh học ngắn hạn</b>	<b>150</b>			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>160</b>		<b>5.367.386.983</b>	<b>1.887.701.238</b>
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	<b>5</b>	269.338.636	265.468.810
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		3.647.544.777	530.175.243
3. Thuế và các khoản khác phải thu NN	163	<b>11</b>	1.450.503.570	1.092.057.185
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>202.514.063.228</b>	<b>204.577.836.053</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>11.303.764.536</b>	<b>11.751.239.241</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	<b>6</b>	11.068.522.879	11.515.997.584
- Nguyên giá	222		40.503.016.959	41.092.860.595
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(29.434.494.080)	(29.576.863.011)
3. Tài sản cố định vô hình	227	<b>7</b>	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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>8</b>	<b>189.473.535.729</b>	<b>191.717.953.095</b>
- Nguyên giá	241		259.753.835.497	259.753.835.497
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(70.280.299.768)	(68.035.882.402)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>270</b>		<b>1.736.762.963</b>	<b>1.108.643.717</b>
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	<b>5</b>	1.736.762.963	1.108.643.717
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)</b>	<b>280</b>		<b>705.452.956.350</b>	<b>713.603.909.875</b>

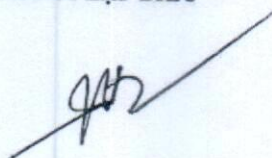


NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>308.596.555.512</b>	<b>316.857.694.965</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>265.360.418.157</b>	<b>273.319.706.160</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	9	118.570.671.624	150.674.586.773
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		248.149.294	219.002.895
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	10	243.044.197	243.044.197
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước ngắn hạn	314	11	1.138.971.550	3.005.573.188
5. Phải trả người lao động	315		3.105.778.033	6.546.070.088
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	12	1.497.882.868	877.596.150
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317			
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318			
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	13	3.959.124.267	3.810.727.224
10. Các khoản phải trả ngắn hạn khác	320	14	5.467.080.933	3.320.596.735
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	15	128.720.159.941	101.129.076.443
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	396.177.017
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2.409.555.450	3.097.255.450
14. Quỹ bình ổn giá	324			
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325			
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>43.236.137.355</b>	<b>43.537.988.805</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước dài hạn	333			
4. Chi phí phải trả dài hạn	334			
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335			
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336			
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	13	40.874.007.057	41.175.858.507
8. Phải trả dài hạn khác	338	14	2.362.130.298	2.362.130.298
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		-	-
10. Trái phiếu chuyển đổi	340			
11. Cổ phiếu ưu đãi	341			
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342			
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343			
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344			
<b>B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>16</b>	<b>396.856.400.838</b>	<b>396.746.214.910</b>
1. Vốn góp 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. Thặng dư vốn	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-



5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỉ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		87.686.191.024	87.686.191.024
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(2.828.040.186)	(2.938.226.114)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(2.938.226.114)	(3.577.002.265)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		110.185.928	638.776.151
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440=300+400)	<b>440</b>		<b>705.452.956.350</b>	<b>713.603.909.875</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Thị Hồng Hạnh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Trịnh Thị Hồng

Phê duyệt, ngày 20 tháng 4 năm 2026  
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Trần Khắc Mạnh



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ  
(Dạng đầy đủ)  
Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính : Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và CC DV	1	17	219.308.993.628	259.329.846.569	219.308.993.628	259.329.846.569
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. D.thu thuần về BH và CCDV (10=01-02)	10	18	219.308.993.628	259.329.846.569	219.308.993.628	259.329.846.569
4. Giá vốn hàng bán	11	19	196.040.444.553	234.332.906.131	196.040.444.553	234.332.906.131
5. Lợi nhuận gộp về BH và CCDV (20=10-11)	20		23.268.549.075	24.996.940.438	23.268.549.075	24.996.940.438
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	20	36.984.556	4.544.308	36.984.556	4.544.308
8. Chi phí tài chính	23	21	1.066.065.842	4.986.451.062	1.066.065.842	4.986.451.062
Trong đó: Chi phí lãi vay	24		1.066.065.842	4.986.451.062	1.066.065.842	4.986.451.062
9. Chi phí bán hàng	25		14.712.545.553	16.793.337.627	14.712.545.553	16.793.337.627
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		7.542.837.541	3.298.400.948	7.542.837.541	3.298.400.948
11. LN thuần từ h.động KD (30=20+21+22-(23+25+26))	30		(15.915.305)	(76.704.891)	(15.915.305)	(76.704.891)
12. Thu nhập khác	31	22	205.000.001	192.711.078	205.000.001	192.711.078
13. Chi phí khác	32	23	51.264.786	-	51.264.786	-
14.Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		153.735.215	192.711.078	153.735.215	192.711.078
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		137.819.910	116.006.187	137.819.910	116.006.187
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24	27.633.982	23.201.237	27.633.982	23.201.237
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		110.185.928	92.804.950	110.185.928	92.804.950
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		4	3	4	3

NGƯỜI LẬP BIỂU

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Trịnh Thị Hồng



Phê duyệt, ngày 20 tháng 4 năm 2026  
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Trần Khắc Mạnh



Đơn vị báo cáo: Công ty CP Năng lượng và Môi trường VICEM

Mẫu số B03a-DN

Địa chỉ: 21B Cát Linh, P. Ô Chợ Dừa- TP. Hà Nội- VN

(Ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC

ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng BTC).

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 1 năm 2026

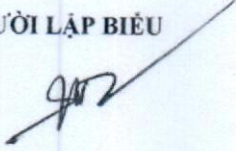
Đơn vị tính : Đồng

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
<b>I.</b>	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1.	Lợi nhuận trước thuế	01		137.819.910	116.006.187
2.	Điều chỉnh cho các khoản				
	- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.691.892.071	2.727.040.335
	- Các khoản dự phòng	03		(396.177.017)	-
	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04			
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(233.696.886)	(4.544.308)
	- Chi phí đi vay	06		1.066.065.842	4.986.451.062
	- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		3.265.903.920	7.824.953.276
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(13.951.484.652)	(75.428.807.410)
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(32.699.707.103)	9.878.767.819
	- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(34.009.391.932)	(8.651.430.284)
	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(631.989.072)	(103.346.977)
	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
	- Chi phí đi vay đã trả	14		(734.194.573)	(5.064.162.059)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.699.661.771)	(685.331.822)
	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(123.072.822)	(1.706.872.081)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(80.583.598.005)	(73.936.229.538)
<b>II.</b>	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21			
	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		205.000.000	
	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		45.272.226	4.544.308
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		250.272.226	4.544.308
<b>III.</b>	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2.	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
	Tiền thu từ đi vay	33		164.520.159.941	252.835.068.332
	Tiền trả nợ gốc vay	34		(136.929.076.443)	(165.134.932.046)
	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		27.591.083.498	87.700.136.286
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(52.742.242.281)	13.768.451.056




	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		95.720.258.435	7.170.421.863
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		42.978.016.154	20.938.872.919

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Thị Hồng Hạnh

KÊ TOÁN TRƯỞNG



Trịnh Thị Hồng

Phê duyệt, ngày 20 tháng 4 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEP PHÁP LUẬT




Trần Khắc Mạnh



Mẫu số B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC  
ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng BTC).

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 năm 2026

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Năng lượng và Môi trường VICEM hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0100106352 thay đổi lần thứ 18 ngày 19 tháng 7 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư 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 Cát Linh, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội.

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

- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác;
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác (trừ hoạt động đấu giá);
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương;
- Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa (không bao gồm hoạt động kinh doanh bất động sản);
- Bốc xếp hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải (trừ hoạt động hàng không);
- Khai thác quặng sắt;
- Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt;
- Khai khoáng chưa được phân vào đâu;
- Tái chế phế liệu;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan;
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại (trừ vàng miếng, vàng nguyên liệu);
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu;
- Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh (trừ bán lẻ súng đạn loại dùng để đi săn hoặc thể thao, bán lẻ tem và tiền kim khí, bán lẻ vàng miếng, vàng nguyên liệu);
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ hình thức khác chưa được phân vào đâu;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai khoáng khác;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ;
- Thu gom rác thải độc hại;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao;
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp;
- Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc lá chiếm tỷ trọng lớn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp;
- Vệ sinh chung nhà cửa;
- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt;
- Hoạt động bảo vệ tư nhân;
- Dịch vụ phục vụ đồ uống.



### **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 hạch toán phụ thuộc, chi tiết như sau:

TT	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
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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025, 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.

## **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:

### **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.

### **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 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 kỳ kết toán. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

### **Chuyển đổi ngoại tệ**

Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ được thực hiện theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam (VAS) số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

Trong kỳ, 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). Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày kết thúc kỳ 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 kỳ kế toán.



### **Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc kỳ 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.

### **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.

### **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 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 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 quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

#### 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 với quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

#### 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 kỳ.

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:

	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

#### 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 kế toán và giá trị quyền sử dụng đất 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.



### 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 Nguyễn Như Kon Tum, khu dân cư số 17, Phường Thanh Xuân, 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.

### Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

### Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là 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, gồm:

- Chi phí bảo hiểm được phân bổ theo thời hạn bảo hiểm;
- Chi phí công cụ dụng cụ được phân bổ trong thời gian 12 tháng;
- Chi phí liên quan đến hoạt động bán nhà qua sàn giao dịch bất động sản chờ phân bổ, chi phí này sẽ được phân bổ vào kết quả kinh doanh khi Công ty phát sinh doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản.

### 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 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...

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 tồn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.



### 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.

### 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 dịch vụ đã sử dụng chưa có hóa đơn, chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định...

### Dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn ba điều kiện sau:

- (a) Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- (b) Có thể xảy ra sự giảm sút về những lợi ích kinh tế dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và
- (c) Giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính đáng tin cậy.

Dự phòng phải trả được ghi nhận dựa trên ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi ra để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

### 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.

**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:

- 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.
- Chiết khấu thanh toán được ghi nhận theo thông báo của bên nhận thanh toán (nhà cung cấp).
- Chênh lệch tỷ giá phản ánh các khoản lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái thực tế phát sinh trong kỳ 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.

**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.

## **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 hoãn 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 hoãn 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 hoãn nhập trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoãn nhập trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm.

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 chi 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.

#### 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.

#### 1. TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31.03.2026	01.01.2026
	VND	VND
- Tiền mặt	36.542.943	94.516.000
- Tiền gửi ngân hàng	42.941.473.211	95.625.742.435
<b>Cộng</b>	<b>42.978.016.154</b>	<b>95.720.258.435</b>
<i>Trong đó</i>		
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng- CN Thăng Long	363.438.450	58.263.695.581
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hoàn Kiếm	742.512.772	12.901.133.469
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN- CN Thanh Xuân	39.760.380.191	21.667.290.313
- Ngân hàng khác	2.075.141.798	2.793.623.072

#### 2. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

31.03.2026		01.01.2026	
VND	VND	VND	VND
Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng



- Công ty TNHH MTV xi măng VICEM Hải Phòng	24.089.798.963	
- Công ty TNHH MTV xi măng VICEM Hoàng Thạch	2.235.600.000	17.587.832.239
- Công ty Cổ phần xi măng Bim Sơn	70.129.384.899	63.232.814.309
- Công ty Cổ phần XM Hạ Long	180.219.163.983	188.221.367.905
- Công ty Cổ phần xi măng VICEM Bút Sơn	66.652.436.508	66.568.253.673
- Công ty TNHH MTV xi măng VICEM Tam Điệp	7.145.149.022	7.145.149.022
- Công ty Cổ phần XM VICEM Hoàng Mai	8.756.398.124	3.271.159.999
- Công ty Cổ phần XM VICEM Hải Vân	29.500.000.000	31.000.000.000
- Phải thu của khách hàng khác	5.943.972.955	4.648.599.147
<b>Cộng</b>	<b>394.671.904.454</b>	<b>381.675.176.294</b>

### 3. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31.03.2026		01.01.2026	
	VND Giá trị ghi sổ	VND Dự phòng	VND Giá trị ghi sổ	VND Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>3.693.991.111</b>		<b>4.974.818.083</b>	
- Thuế TNCN	383.387.426		1.163.792.559	
- Phạt hao hụt hàng hóa ĐVT	24.506.095		24.506.095	
- Tạm ứng	491.863.516		845.353.681	
- BHYT, BHTN	62.295.272		63.402.482	
- Tiền gửi thế chấp để vay vốn tại Vietcombank	2.500.000.000		2.500.000.000	
- Khác	231.938.802		377.763.266	
<b>Cộng</b>	<b>3.693.991.111</b>		<b>4.974.818.083</b>	

### 4. HÀNG TỒN KHO

	31.03.2026	01.01.2026
	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	41.047.318	41.047.318
- Hàng hoá (chủ yếu là than cám)	55.876.521.526	23.176.814.423
<b>Cộng</b>	<b>55.917.568.844</b>	<b>23.217.861.741</b>

### 5. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	31.03.2026	01.01.2026
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>269.338.636</b>	<b>265.468.810</b>
- Chi phí mua bảo hiểm sà lan	73.255.852	28.019.510
- Chi phí môi giới cho thuê VP tòa nhà Comatce	64.349.450	237.449.300
- Phí bảo hiểm tòa nhà	131.733.334	
<b>Dài hạn</b>	<b>1.736.762.963</b>	<b>1.108.643.717</b>
- Chi phí sửa chữa tòa nhà, sà lan	1.736.762.963	1.108.643.717
<b>Cộng</b>	<b>2.006.101.599</b>	<b>1.374.112.527</b>



6. TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	6.671.167.988	3.236.820.838	30.470.939.438	713.932.331	41.092.860.595
- Thanh lý, nhượng bán			589.843.636		589.843.636
Số dư cuối kỳ	6.671.167.988	3.236.820.838	29.881.095.802	713.932.331	40.503.016.959
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	6.335.430.315	3.225.335.099	19.387.296.323	628.801.274	29.576.863.011
Khấu hao trong năm	28.426.416	1.435.713	405.450.996	12.161.580	447.474.705
- Thanh lý, nhượng bán			589.843.636		589.843.636
Số dư cuối kỳ	6.363.856.731	3.226.770.812	19.202.903.683	640.962.854	29.434.494.080
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	335.737.673	11.485.739	11.083.643.115	85.131.057	11.515.997.584
Tại ngày cuối kỳ	307.311.257	10.050.026	10.678.192.119	72.969.477	11.068.522.879

7. TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ

	Quyền sử dụng đất (*)	Lợi thế mỏ	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	235.241.657	-	-	389.593.360	624.835.017
Số dư cuối kỳ	235.241.657	-	-	389.593.360	624.835.017
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm				389.593.360	389.593.360
Số dư cuối kỳ				389.593.360	389.593.360
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	235.241.657				235.241.657
Tại ngày cuối kỳ	235.241.657				235.241.657

8. TĂNG GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VNĐ

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	259.753.835.497	-	-	259.753.835.497
Quyền sử dụng đất	52.080.323.454			52.080.323.454
Nhà	147.851.853.392			147.851.853.392
Cơ sở hạ tầng	59.821.658.651			59.821.658.651
Giá trị hao mòn lũy kế	68.035.882.402	2.244.417.366	-	70.280.299.768
Quyền sử dụng đất				-
Nhà	27.487.162.920	868.014.594		28.355.177.514
Cơ sở hạ tầng	40.548.719.482	1.376.402.772		41.925.122.254
Giá trị còn lại	191.717.953.095	-	2.244.417.366	189.473.535.729
Quyền sử dụng đất	52.080.323.454			52.080.323.454
Nhà	120.364.690.472		868.014.594	119.496.675.878
Cơ sở hạ tầng	19.272.939.169		1.376.402.772	17.896.536.397



## 9. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31.03.2026	01.01.2026
	VND	VND
a) Phải trả người bán là các bên liên quan	9.054.573.098	-
- Công ty Cổ phần xi măng Bim Sơn	6.624.031.998	
- Công ty TNHH MTV xi măng VICEM Tam Điệp	2.430.541.100	
b) Phải trả người bán ngắn hạn	109.516.098.526	150.674.586.773
- Công ty CP Thương mại khoáng sản Hải Bình	66.440.960.176	87.552.329.982
- Công ty TNHH Hoa Mai	166.538.108	1.703.438.902
- Công ty cổ phần Thương mại Vận tải Á Đông	-	3.591.481.507
- Công ty TNHH Mặt trời Việt Ninh Bình	37.370.287.107	52.331.259.942
- Công ty cổ phần Thạch cao DGC	-	1.419.092.620
- Công ty TNHH Sản Xuất và Thương Mại cơ khí Thăng Lợi	124.289.464	624.289.464
- Công ty TNHH Vận tải Thủy Á Đông	2.883.483.090	561.659.321
- Khách hàng khác	2.530.540.581	2.891.035.035
<b>Cộng</b>	<b>118.570.671.624</b>	<b>150.674.586.773</b>

## 10. PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	31.03.2026	01.01.2026
	VND	VND
- Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	243.044.197	243.044.197

## 11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	31.03.2026	01.01.2026
	VND	VND
a) Phải nộp ngắn hạn	1.138.971.550	3.005.573.188
- Thuế GTGT	1.111.337.568	1.305.911.417
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	27.633.982	1.699.661.771
b) Phải thu ngắn hạn	1.450.503.570	1.092.057.185
- Thuế thu nhập cá nhân	1.145.351.276	786.904.891
- Tiền thuế đất (theo Nghị định 230/2025/NĐ-CP ngày 19/8/2025 của Thủ tướng chính phủ về việc giảm tiền thuế đất của năm 2025)	305.152.294	305.152.294

## 12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31.03.2026	01.01.2026
	VND	VND
- Trích trước chi phí vận chuyển	181.002.679	364.921.360
- Lãi vay phải trả	163.185.170	72.168.696
- Hao hụt bãi	31.661.899	
- Dự chi tiền mua rác	747.026.406	-



- Khác (tiền điện, chi phí thường xuyên Ban QL, trợ cấp MVL...)

375.006.714

440.506.094

**Cộng**

**1.497.882.868**

**877.596.150**

### 13. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

- Ngắn hạn: Tiền thuê sản VP, TM thu trước (HĐ thuê có thời hạn)

3.959.124.267

3.810.727.224

- Dài hạn: Tiền thuê sản VP, TM thu trước (HĐ thuê cả đời Dự án)

40.874.007.057

41.175.858.507

**Cộng**

**44.833.131.324**

**44.986.585.731**

### 14. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ KHÁC

**Phải trả ngắn hạn khác**

- Kinh phí công đoàn

5.467.080.933

3.320.596.735

- Bảo hiểm xã hội

491.528

776.208

- Nhận ký quỹ ký cược (tiền đặt cọc thuê văn phòng tòa nhà, thuê sà lan)

129.827.590

135.008.650

- Phải trả khác (Cọc BĐS, thuế TNCN thu thừa...)

5.084.445.954

2.932.496.016

**Phải trả dài hạn khác (nhận ký quỹ, ký cược dài hạn)**

252.315.861

252.315.861

- Tiền đặt cọc thuê văn phòng tòa nhà Comatce Tower

2.362.130.298

2.362.130.298

**Cộng**

2.362.130.298

2.362.130.298

**7.829.211.231**

**5.682.727.033**

### 15. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31.03.2026 VNĐ	Tăng trong năm		01.01.2026 VNĐ
		Tăng VNĐ	Giảm VNĐ	
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>128.720.159.941</b>	<b>164.520.159.941</b>	<b>136.929.076.443</b>	<b>101.129.076.443</b>
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hoàn Kiếm	42.000.000.000	118.500.000.000	120.498.000.000	43.998.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- CN Thanh Xuân	46.020.159.941	46.020.159.941	16.431.076.443	16.431.076.443
- Tổng công ty Xi măng Việt Nam	40.700.000.000			40.700.000.000
<b>Cộng</b>	<b>128.720.159.941</b>	<b>164.520.159.941</b>	<b>136.929.076.443</b>	<b>101.129.076.443</b>

### 16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động Vốn chủ sở hữu

	Vốn góp CSH	Quỹ đầu tư Phát triển	LNST chưa phân phối	Tổng cộng
Tại ngày 01/01/2025	311.998.250.000	87.686.191.024	(3.577.002.265)	396.107.438.759
Lãi trong năm trước			638.776.151	638.776.151
Tại ngày 01/01/2026	311.998.250.000	87.686.191.024	(2.938.226.114)	396.746.214.910
Lãi trong kỳ			110.185.928	110.185.928
Tại ngày 31/03/2026	311.998.250.000	87.686.191.024	(2.828.040.186)	396.856.400.838



**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31.03.2026	Tỷ lệ	01.01.2026	Tỷ lệ
Vốn góp của Nhà nước	196.417.210.000	62,95%	196.417.210.000	62,95%
Vốn góp của các đối tượng khác	115.581.040.000	37,05%	115.581.040.000	37,05%
<b>Cộng</b>	<b>311.998.250.000</b>		<b>311.998.250.000</b>	

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

	Kỳ này VNĐ	Kỳ trước VNĐ
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	311.998.250.000	311.998.250.000
- Vốn góp tăng trong kỳ		
- Vốn góp giảm trong kỳ		
- Vốn góp cuối kỳ	311.998.250.000	311.998.250.000

**d) Cổ phiếu**

	Kỳ này VNĐ	Kỳ trước VNĐ
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	31.199.825	31.199.825
- Cổ phiếu phổ thông	31.199.825	31.199.825
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	31.199.825	31.199.825
- Cổ phiếu phổ thông	31.199.825	31.199.825
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000 đồng	10.000 đồng

**17. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Kỳ này VNĐ	Kỳ trước VNĐ
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
<b>Cộng</b>	<b>219.308.993.628</b>	<b>259.329.846.569</b>
	<b>219.308.993.628</b>	<b>259.329.846.569</b>

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

	Kỳ này VNĐ	Kỳ trước VNĐ
- Doanh thu kinh doanh than cám	164.186.047.875	218.441.393.452
- Doanh thu kinh doanh rác thải	2.727.052.172	4.308.972.552
- Doanh thu chuyển giao bùn thải	989.273.064	7.308.189.200
- Doanh thu kinh doanh thạch cao		1.171.702.800
- Doanh thu bán căn hộ DA Comatce Tower		
- Doanh thu cho thuê văn phòng, sàn thương mại DA Comatce	7.822.008.115	7.517.070.403
- Doanh thu khác DA Comatce (tiền trông giữ xe, thu phí QLVH...)	2.408.337.767	2.393.866.771
- Doanh thu cho thuê kho	469.090.896	478.818.169
- Doanh thu cho thuê sà lan	702.445.976	817.200.000
- Doanh thu kinh doanh Clinker	40.004.737.763	16.892.633.222
- Doanh thu vận chuyển Clinker		
<b>Cộng</b>	<b>219.308.993.628</b>	<b>259.329.846.569</b>



	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Giá vốn kinh doanh than cám	154.733.316.682	208.499.326.133
- Giá vốn kinh doanh rác thải	2.370.241.707	3.841.085.356
- Giá vốn chuyển giao bùn thải	847.948.340	5.891.033.200
- Giá vốn kinh doanh thạch cao		1.061.164.800
- Khấu hao sản VP TN Comatce Tower cho thuê	2.244.417.366	2.244.417.366
- Khấu hao sàn lan cho thuê	405.450.996	405.450.996
- Giá vốn kinh doanh Clinker	35.439.069.462	12.390.428.280
<b>Cộng</b>	<b>196.040.444.553</b>	<b>234.332.906.131</b>
<b>20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>		
Lãi tiền gửi	36.984.556	4.544.308
Doanh thu tài chính khác (lãi chậm trả)		
<b>Cộng</b>	<b>36.984.556</b>	<b>4.544.308</b>
<b>21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>		
- Chi phí lãi vay (lãi tiền vay)	1.066.065.842	4.986.451.062
<b>Cộng</b>	<b>1.066.065.842</b>	<b>4.986.451.062</b>
<b>22. THU NHẬP KHÁC</b>		
- Thu phạt vi phạm hợp đồng khách hàng vận tải		
- Khác (thừa kiểm kê, thanh lý tài sản ...)	205.000.001	192.711.078
<b>Cộng</b>	<b>205.000.001</b>	<b>192.711.078</b>
<b>23. CHI PHÍ KHÁC</b>		
- Gôm vết than	37.001.930	
- Phạt chất lượng than	13.912.856	
- Khác (Chậm nộp thuế)	350.000	
<b>Cộng</b>	<b>51.264.786</b>	<b>-</b>
<b>24. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP</b>		
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27.633.982	23.201.237
<b>Cộng</b>	<b>27.633.982</b>	<b>23.201.237</b>
<b>25 CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BÁO CÁO TÌNH CHÍNH TÀI CHÍNH</b>		
- Nợ khó đòi đã xử lý	931.164.865	931.164.865

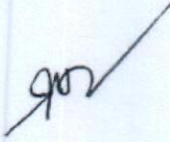


## 25. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Số liệu so sánh

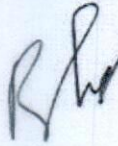
Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho quý 1 năm 2025.

Người lập



Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Kế toán trưởng



Trịnh Thị Hồng

Phê duyệt, ngày 20 tháng 4 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



Trần Khắc Mạnh