

CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ MÔI TRƯỜNG VICEM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Hà Nội, tháng 07 năm 2026



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	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 giữa niên độ đã được soát xét của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

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 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 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 Nguyễn Trọng Đồng	Thành viên (bổ nhiệm ngày 03/06/2026)
Ông Trịnh Công Giang	Thành viên (bổ nhiệm ngày 03/06/2026)
Ông Nguyễn Chí Thước	Thành viên độc lập HĐQT (bổ nhiệm ngày 03/06/2026)
Ông Trần Đình Dũng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 03/06/2026)
Ông Nguyễn Danh Huyền	Thành viên (miễn nhiệm ngày 03/06/2026)
Ông Phạm Văn Phương	Thành viên độc lập HĐQT (miễn nhiệm ngày 03/06/2026)

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 kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 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 từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026. 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 giữa niên độ;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Thiết lập và thực hiện kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban 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 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 21 tháng 07 năm 2026

Số: 145 /2026/BCSX-AVI-TC1

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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 soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Năng lượng và Môi trường VICEM (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 21 tháng 07 năm 2026, từ trang 04 đến trang 29, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, phù hợp với 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 giữa niên độ.



Vũ Bình Minh
Tổng Giám đốc
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 0034-2023-055-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT

Hà Nội, ngày 21 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
 Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

MẪU SỐ B01a - DN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		484.953.477.650	509.026.073.822
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		28.840.279.097	95.720.258.435
1. Tiền	111	5	28.840.279.097	95.720.258.435
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		399.928.630.096	388.200.252.408
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	396.098.831.765	381.675.176.294
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		122.849.142	1.550.258.031
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	7	3.706.949.189	4.974.818.083
III. Hàng tồn kho	140		51.716.454.462	23.217.861.741
1. Hàng tồn kho	141	8	51.716.454.462	23.217.861.741
IV. Tài sản ngắn hạn khác	160		4.468.113.995	1.887.701.238
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	12	287.395.909	265.468.810
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		3.078.968.989	530.175.243
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	18	1.101.749.097	1.092.057.185
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		199.822.171.157	204.577.836.053
I. Tài sản cố định	220		10.856.289.831	11.751.239.241
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	10.621.048.174	11.515.997.584
- Nguyên giá	222		40.503.016.959	41.092.860.595
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(29.881.968.785)	(29.576.863.011)
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	240	11	187.229.118.363	191.717.953.095
- Nguyên giá	241		259.753.835.497	259.753.835.497
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(72.524.717.134)	(68.035.882.402)
III. Tài sản dài hạn khác	270		1.736.762.963	1.108.643.717
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	12	1.736.762.963	1.108.643.717
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		684.775.648.807	713.603.909.875

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

MẪU SỐ B01a - DN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		287.275.484.642	316.857.694.965
I. Nợ ngắn hạn	310		244.372.209.542	273.319.706.160
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	85.424.333.264	150.674.586.773
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		322.804.530	219.002.895
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	16	243.044.197	243.044.197
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	18	1.740.760.869	3.005.573.188
5. Phải trả người lao động	315		7.274.564.569	6.546.070.088
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	14	755.534.859	877.596.150
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	15	3.673.926.635	3.810.727.224
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	17	5.167.976.993	3.320.596.735
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	19	138.208.008.176	101.129.076.443
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	396.177.017
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.561.255.450	3.097.255.450
II. Nợ dài hạn	330		42.903.275.100	43.537.988.805
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	15	40.568.801.702	41.175.858.507
2. Phải trả dài hạn khác	338	17	2.334.473.398	2.362.130.298
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	20	397.500.164.165	396.746.214.910
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	420		(2.184.276.859)	(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		753.949.255	638.776.151
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		684.775.648.807	713.603.909.875

Phê duyệt, ngày 21 tháng 07 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Trịnh Thị Hồng

Trần Khắc Mạnh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

MẪU SỐ B02a - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ so sánh
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	485.733.804.975	525.635.244.576
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		485.733.804.975	525.635.244.576
4. Giá vốn hàng bán	11	22	433.083.858.098	470.422.618.382
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		52.649.946.877	55.212.626.194
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	23	72.053.029	28.343.550
8. Chi phí tài chính	23		3.021.549.813	10.317.067.195
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		3.021.549.813	10.317.067.195
9. Chi phí bán hàng	25	24	33.700.470.422	34.229.478.277
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	15.313.242.858	11.400.125.022
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		686.736.813	(705.700.750)
12. Thu nhập khác	31	26	367.924.937	1.716.035.109
13. Chi phí khác	32	27	51.264.810	307.406.543
14. Lợi nhuận khác	40		316.660.127	1.408.628.566
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.003.396.940	702.927.816
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	249.447.685	211.557.807
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		753.949.255	491.370.009
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29	24	16

Phê duyệt, ngày 21 tháng 07 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Trịnh Thị Hồng

Trần Khắc Mạnh



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

MẪU SỐ B03a - DN
Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Kỳ này	Kỳ so sánh
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	1.003.396.940	702.927.816
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.383.784.142	4.849.295.468
- Các khoản dự phòng	03	(396.177.017)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(285.340.699)	(28.343.550)
- Chi phí đi vay	06	3.021.549.813	10.317.067.195
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	8.727.213.179	15.840.946.929
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(14.286.863.346)	(14.845.550.678)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(28.498.592.721)	9.878.767.819
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(63.869.061.708)	10.620.205.813
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(650.046.345)	(177.635.698)
- Chi phí đi vay đã trả	14	(2.452.205.076)	(10.048.547.534)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.727.295.753)	(920.090.866)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	1.330.000.000	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(2.817.400.000)	(2.917.472.081)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(104.244.251.770)	7.430.623.704
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	205.000.000	-
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	80.340.699	28.343.550
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	285.340.699	28.343.550
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	393.973.242.712	497.903.561.476
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(356.894.310.979)	(457.756.421.956)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(64.319.700)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	37.078.931.733	40.082.819.820
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(66.879.979.338)	47.541.787.074
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	95.720.258.435	7.170.421.863
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	28.840.279.097	54.712.208.937

Phê duyệt, ngày 21 tháng 07 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Trịnh Thị Hồng

Trần Khắc Mạnh

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1. 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.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh thương mại, dịch vụ.**1.3. 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

1.4. 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.

1.5. 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 đơn vị hạch toán phụ thuộc, chi tiết như sau:

STT	Tên	Địa chỉ
1	Chi nhánh Công ty tại Hoàng Thạch	Khu Bích Nôi 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 Bìn 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

1.6. Số lượng lao động của Công ty tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán

Tổng số người lao động của Công ty tại ngày 30/06/2026 là 129 người (tại ngày 01/01/2026 là 132 người).

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, 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.

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 được lập phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG**4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

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

Báo cáo tài chính của Công ty đã được dịch sang tiếng Anh từ bản báo cáo tài chính phát hành tại Việt Nam bằng ngôn ngữ tiếng Việt.

4.2. 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.

4.3. Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi

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

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, 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.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là 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 chưa đến hạn thanh toán nhưng có bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản nợ phải thu ước tính có thể bị tổn thất do đối tượng nợ mất tích, trốn nợ hoặc khó có khả năng hoặc không có khả năng thanh toán khoản nợ; được trích lập phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.4. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định theo giá gốc, trường hợp giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì hàng tồn kho được xác định theo 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 trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. Hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.

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 kỳ kế toán, được trích lập phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.5. 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 vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định.

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.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, số khấu hao được tính bằng nguyên giá (:) cho thời gian hữu dụng ước tính 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

4.6. 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.

4.7. 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, 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.

4.8. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ 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 12 tháng.
- Chi phí sửa chữa được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian không quá 36 tháng;

Công ty căn cứ vào thời gian phân bổ của từng loại chi phí để phân loại ngắn hạn hoặc dài hạn và không thực hiện tái phân loại tại thời điểm báo cáo.

4.9. 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:

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

- 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.

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.

4.10. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Là khoản phải trả cho cổ tức bằng tiền cho các cổ đông góp vốn của Công ty.

- Thời điểm ghi nhận khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận là thời điểm Công ty không có quyền từ chối chi trả cổ tức được căn cứ theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Theo quy định hiện hành, thời điểm Công ty ghi nhận phải trả cổ tức là ngày chốt danh sách cổ đông nhận cổ tức.
- Số dư phải trả cổ tức, lợi nhuận tại ngày kết thúc kỳ kế toán phản ánh khoản phải trả cổ tức cho các cổ đông không lưu ký, chưa đến nhận cổ tức.

4.11. Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính bao gồm: các khoản đi 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.

4.12. 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. Nhà thầu không vốn hóa lãi vay khi đi vay để phục vụ việc thi công, xây dựng công trình, tài sản cho khách hàng, kể cả trường hợp đối với khoản vay riêng.

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 kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

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; các khoản chi phí dịch vụ mua ngoài phải trả khác ...

4.14. Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ 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. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm phản ánh vốn góp của cổ đông trong và ngoài doanh nghiệp, được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông góp cổ phần, tính theo mệnh giá cổ phiếu đã phát hành.

Các quỹ và lợi nhuận sau thuế được trích lập và phân phối theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

4.16. Doanh thu và thu nhập khác

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 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 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.

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

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.

4.17. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo thực tế phát sinh phù hợp với doanh thu, bao gồm: trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; chi phí khấu hao, sửa chữa, chi phí nghiệp vụ cho thuê bất động sản đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động; chi phí thanh lý, nhượng bán bất động sản đầu tư; dự phòng giảm giá hàng tồn kho; giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có); chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

4.18. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm:

- Chi phí đi vay gồm lãi vay được ghi nhận trên cơ sở số dư tiền vay và lãi suất vay thực tế từng kỳ và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoại trừ chi phí đi vay đã được vốn hóa).
- Chênh lệch tỷ giá phản ánh các khoản lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái thực tế phát sinh trong kỳ của các nghiệp vụ phát sinh có gốc ngoại tệ và lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm báo cáo.

4.19. Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ của kỳ kế toán, bao gồm: chi phí về lương nhân viên bộ phận kinh doanh (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp...); kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên kinh doanh, chi phí bốc xếp, vận chuyển, hoa hồng môi giới; và các khoản chi phí khác,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty phát sinh trong kỳ kế toán, bao gồm: chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp...); kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động; khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất; dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; và các khoản chi phí khác,...

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi giảm khi hoàn nhập các khoản dự phòng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU SỐ B09a - DN**

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 thuận.

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.

4.21. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là tổ chức hoặc cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

Thông tin về các bên liên quan của Công ty được trình bày tại thuyết minh số 30.

5. TIỀN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	101.156.000	94.516.000
Tiền gửi không kỳ hạn	28.739.123.097	95.625.742.435
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Thăng Long	86.307.068	58.263.695.581
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	2.008.310.433	21.667.290.313
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm	24.706.513.110	12.901.133.469
- Các ngân hàng khác	1.937.992.486	2.793.623.072
Cộng	28.840.279.097	95.720.258.435

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 B09a - DN**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Xi măng Bim Sơn	60.192.689.867	-	63.232.814.309	-
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Bút Sơn	77.213.047.807	-	66.568.253.673	-
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	173.165.731.510	-	188.221.367.905	-
Các khách hàng khác	85.527.362.581	-	63.652.740.407	-
Cộng	396.098.831.765	-	381.675.176.294	-
<i>Trong đó, phải thu của khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)</i>	393.776.922.926	-	377.026.577.147	-

7. PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Thuế thu nhập cá nhân	395.775.076	-	1.163.792.559	-
Tạm ứng	709.629.345	-	845.353.681	-
Ký cược, ký quỹ (*)	2.500.000.000	-	2.500.000.000	-
Phải thu khác	101.544.768	-	465.671.843	-
Cộng	3.706.949.189	-	4.974.818.083	-

(*) 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.

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 B09a - DN

8. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	41.047.318	-	41.047.318	-
Hàng hóa	51.675.407.144	-	23.176.814.423	-
Cộng	51.716.454.462	-	23.217.861.741	-

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Cộng VND
NGUYỄN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2026	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 tại 30/06/2026	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 tại 01/01/2026	6.335.430.315	3.225.335.099	19.387.296.323	628.801.274	29.576.863.011
Khấu hao trong kỳ	56.852.832	2.871.426	810.901.992	24.323.160	894.949.410
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(589.843.636)	-	(589.843.636)
Số dư tại 30/06/2026	6.392.283.147	3.228.206.525	19.608.354.679	653.124.434	29.881.968.785
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư tại 01/01/2026	335.737.673	11.485.739	11.083.643.115	85.131.057	11.515.997.584
Số dư tại 30/06/2026	278.884.841	8.614.313	10.272.741.123	60.807.897	10.621.048.174
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	4.368.431.969	3.196.620.838	5.333.769.612	470.700.735	13.369.523.154

CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ MÔI TRƯỜNG VICEM**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09a - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

Danh mục các tài sản cố định hữu hình đang hiện hữu có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên:

Tài sản cố định hữu hình	Nguyên giá	Giá trị còn lại tại ngày 30/06/2026	Giá trị còn lại tại ngày 01/01/2026
	VND	VND	VND
Tàu tự hành COMATCE 07	8.191.869.218	3.301.255.299	3.568.924.641
Tàu tự hành COMATCE 08	8.198.918.484	3.494.767.732	3.767.087.290
Tàu tự hành COMATCE 09	8.156.538.488	3.476.718.092	3.747.631.184

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính VND	Quyền sử dụng đất VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2026	389.593.360	235.241.657	624.835.017
Số dư tại 30/06/2026	389.593.360	235.241.657	624.835.017
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2026	389.593.360	-	389.593.360
Số dư tại 30/06/2026	389.593.360	-	389.593.360
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư tại 01/01/2026	-	235.241.657	235.241.657
Số dư tại 30/06/2026	-	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

	01/01/2026 VND	Tăng VND	Giảm VND	30/06/2026 VND
NGUYÊN GIÁ	259.753.835.497	-	-	259.753.835.497
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
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	68.035.882.402	4.488.834.732	-	72.524.717.134
Nhà cửa, vật kiến trúc	27.487.162.920	1.736.029.188	-	29.223.192.108
Cơ sở hạ tầng	40.548.719.482	2.752.805.544	-	43.301.525.026
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	191.717.953.095	-	4.488.834.732	187.229.118.363
Nhà cửa, vật kiến trúc	120.364.690.472	-	1.736.029.188	118.628.661.284
Cơ sở hạ tầng	19.272.939.169	-	2.752.805.544	16.520.133.625
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

MẪU SỐ B09a - DN

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

12. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	<u>30/06/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
Ngắn hạn	287.395.909	265.468.810
Chi phí mua bảo hiểm	133.546.184	28.019.510
Chi phí môi giới bất động sản	153.849.725	237.449.300
Dài hạn	1.736.762.963	1.108.643.717
Chi phí sửa chữa tài sản	1.736.762.963	1.108.643.717
Cộng	2.024.158.872	1.374.112.527

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>30/06/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
Công ty TNHH Mặt Trời Việt Ninh Bình	3.572.358.597	52.331.259.942
Công ty Cổ phần Thương mại Khoáng sản Hải Bình	74.747.531.128	87.552.329.982
Nhà cung cấp khác	7.104.443.539	10.790.996.849
Cộng	85.424.333.264	150.674.586.773
<i>Trong đó, phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)</i>	<i>650.791.603</i>	<i>-</i>

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>30/06/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay	124.284.666	72.168.696
Chi phí vận chuyển	-	364.921.360
Chi phí phải trả khác	631.250.193	440.506.094
Cộng	755.534.859	877.596.150

15. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

	<u>30/06/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	3.673.926.635	3.810.727.224
Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	40.568.801.702	41.175.858.507
Cộng	44.242.728.337	44.986.585.731

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

	<u>30/06/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	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	4.896.745.099	4.896.745.100
Tiền thuê từ trên 5 năm đến hết vòng đời dự án	35.672.056.603	36.279.113.407
Cộng	41.792.987.977	42.400.044.782
- Trừ đi: Doanh thu phân bổ cho năm tiếp theo	1.224.186.275	1.224.186.275
Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	40.568.801.702	41.175.858.507

CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ MÔI TRƯỜNG VICEM**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09a - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***16. PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN**

	<u>30/06/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận của các cổ đông không lưu ký, chưa đến nhận cổ tức	243.044.197	243.044.197
Cộng	<u>243.044.197</u>	<u>243.044.197</u>

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>30/06/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
Ngắn hạn	5.167.976.993	3.320.596.735
Kinh phí công đoàn	1.211.028	776.208
Bảo hiểm xã hội	106.356.650	135.008.650
Nhận đặt cọc, ký quỹ	4.808.093.454	2.932.496.016
Các khoản phải trả, phải nộp khác	252.315.861	252.315.861
Dài hạn	2.334.473.398	2.362.130.298
Nhận đặt cọc, ký quỹ	2.334.473.398	2.362.130.298
Cộng	<u>7.502.450.391</u>	<u>5.682.727.033</u>

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 B09a - DN

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

	<u>01/01/2026</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã thực nộp</u>	<u>30/06/2026</u>
	<u>VND</u>	<u>trong kỳ</u>	<u>trong kỳ</u>	<u>VND</u>
		<u>VND</u>	<u>VND</u>	
Phải nộp Nhà nước				
Thuế giá trị gia tăng	1.305.911.417	3.095.548.034	3.037.261.138	1.364.198.313
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.699.661.771	249.447.685	1.727.295.753	221.813.703
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	154.748.853	-	154.748.853
Các loại thuế, phí, lệ phí khác	-	649.241	649.241	-
Cộng	3.005.573.188	3.500.393.813	4.765.206.132	1.740.760.869
Phải thu Nhà nước				
Thuế thu nhập cá nhân	786.904.891	(264.313.362)	50.530.844	1.101.749.097
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	305.152.294	1.245.225.158	940.072.864	-
Cộng	1.092.057.185	980.911.796	990.603.708	1.101.749.097

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGÁN HẠN

	<u>01/01/2026</u>	<u>Tăng trong kỳ</u>	<u>Giảm trong kỳ</u>	<u>30/06/2026</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Hoàn Kiếm (1)	43.998.000.000	164.208.008.176	162.498.000.000	45.708.008.176
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (2)	16.431.076.443	229.765.234.536	194.196.310.979	52.000.000.000
Tổng công ty Xi măng Việt Nam (3)	40.700.000.000	-	200.000.000	40.500.000.000
Cộng	101.129.076.443	393.973.242.712	356.894.310.979	138.208.008.176
<i>Trong đó, vay của các bên liên quan</i>	<i>40.700.000.000</i>			<i>40.500.000.000</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 30)</i>				

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 B09a - DN

Chi tiết các khoản vay của Công ty tại ngày 30/06/2026 như sau:

Bên cho vay	Số hợp đồng	Hạn mức	Mục đích	Thời hạn	Tài sản đảm bảo
1. Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm	HKI-HĐCTD/26036 ngày 02/06/2026	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. - Tiền gửi/Tiền gửi tiết kiệm/ bất động sản/ phương tiện vận tải do tổ chức tín dụng trong nước phát hành/ 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	01/2026/1373916/HĐTD ngày 04/03/2026	340	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh không bao gồm hoạt động kinh doanh BĐS	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	40,5	Trả nợ đến hạn các tổ chức tín dụng, thanh toán các khoản nợ khác khi đến hạn	Thời hạn vay đến 15/10/2026	Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

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 B09a - DN

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng đối chiếu biến động của 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
Số dư tại 01/01/2025	311.998.250.000	87.686.191.024	(3.577.002.265)	396.107.438.759
Lãi trong năm	-	-	638.776.151	638.776.151
Số dư tại 01/01/2026	311.998.250.000	87.686.191.024	(2.938.226.114)	396.746.214.910
Lãi trong kỳ	-	-	753.949.255	753.949.255
Số dư tại 30/06/2026	311.998.250.000	87.686.191.024	(2.184.276.859)	397.500.164.165

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu:

	30/06/2026		01/01/2026	
	Tỷ lệ	VND	Tỷ lệ	VND
Tổng công ty Xi măng Việt Nam	62,95%	196.417.210.000	62,95%	196.417.210.000
Các cổ đông khác	37,05%	115.581.040.000	37,05%	115.581.040.000
Cộng	100%	311.998.250.000	100%	311.998.250.000

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

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ so sánh</u> <u>VND</u>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	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
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu

	<u>30/06/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	31.199.825	31.199.825
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 được mua lại (cổ phiếu quỹ, cổ phiếu mua lại của chính mình)	-	-
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 là 10.000 VND/Cổ phiếu		

21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ so sánh</u> <u>VND</u>
Doanh thu bán hàng hóa	462.911.450.421	503.755.688.302
Doanh thu cho thuê nhà, văn phòng làm việc	16.249.243.423	15.535.674.888
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	6.573.111.131	6.343.881.386
Cộng	485.733.804.975	525.635.244.576
Trong đó, doanh thu với khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	425.545.030.819	492.081.545.042

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ so sánh</u> <u>VND</u>
Giá vốn của hàng hoá đã bán	427.784.121.374	465.718.881.658
Giá vốn cho thuê nhà, văn phòng làm việc	4.488.834.732	3.892.834.732
Giá vốn dịch vụ khác	810.901.992	810.901.992
Cộng	433.083.858.098	470.422.618.382

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

23. DOANH THU TÀI CHÍNH

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ so sánh</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lãi tiền gửi	72.053.029	28.343.550
Cộng	72.053.029	28.343.550

24. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ so sánh</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí nhân viên	8.414.768.953	5.185.563.552
Chi phí vật liệu, công cụ dụng cụ	-	2.857.500
Chi phí khấu hao tài sản cố định	54.545.700	105.473.220
Thuế, phí và lệ phí	610.531.964	-
Chi phí vận chuyển	19.139.367.239	23.591.881.936
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.888.962.793	2.272.676.914
Chi phí khác	2.592.293.773	3.071.025.155
Cộng	33.700.470.422	34.229.478.277

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ so sánh</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí nhân viên	9.587.592.982	5.853.604.217
Chi phí vật liệu quản lý	108.807.869	45.448.365
Chi phí khấu hao tài sản cố định	29.501.718	40.085.524
Thuế, phí và lệ phí	789.741.264	772.781.810
Chi phí dịch vụ mua ngoài	247.323.493	251.350.748
Chi phí khác	4.550.275.532	4.436.854.358
Cộng	15.313.242.858	11.400.125.022

26. THU NHẬP KHÁC

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ so sánh</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	205.000.000	-
Tiền phạt thu được	161.780.600	1.715.921.175
Các khoản khác	1.144.337	113.934
Cộng	367.924.937	1.716.035.109

27. CHI PHÍ KHÁC

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ so sánh</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Các khoản bị phạt	14.262.880	270.761.305
Các khoản khác	37.001.930	36.645.238
Cộng	51.264.810	307.406.543

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09a - DN

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

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này VND	Kỳ so sánh VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.003.396.940	702.927.816
Các khoản điều chỉnh	243.841.486	(787.027.732)
- Trừ: Các khoản thu nhập không chịu thuế	-	1.057.789.037
- Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	243.841.486	270.761.305
Tổng lợi nhuận tính thuế	1.247.238.426	-
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN phải nộp trong kỳ	249.447.685	-
Thuế TNDN các năm trước	-	211.557.807
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	249.447.685	211.557.807

29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này VND	Kỳ so sánh VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	753.949.255	491.370.009
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	753.949.255	491.370.009
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	753.949.255	491.370.009
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	31.199.825	31.199.825
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24	16

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này VND	Kỳ so sánh VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	108.807.869	48.305.865
Chi phí nhân công	18.002.361.935	11.039.167.769
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.383.784.142	4.849.295.468
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.212.870.445	35.648.698.478
Chi phí khác	8.542.842.533	8.280.661.323
Cộng	55.250.666.924	59.866.128.903

31. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các bên liên quan sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
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 Bim 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 NĂNG LƯỢNG VÀ MÔI TRƯỜNG VICEM**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09a - DN***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 Cổ phần Xi măng Vicem Sông Thao
 Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long
 Công ty Cổ phần Vicem Thương mại Xi măng
 Công ty Cổ phần Vicem Vật liệu Xây dựng Đà Nẵng
 Công ty Cổ phần Vicem Thạch cao Xi măng
 Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Vận tải Xi măng Hải Phòng
 Công ty Cổ phần Vicem Vận tải Hoàng Thạch
 Công ty Cổ phần Logistic Vicem

Công ty con trong cùng Tổng công ty
 Công ty con trong cùng Tổng công ty
 Công ty con trong cùng Tổng công ty
 Công ty con trong cùng Tổng công ty
 Công ty con trong cùng Tổng công ty
 Công ty con trong cùng Tổng công ty
 Công ty con trong cùng Tổng công ty
 Công ty con trong cùng Tổng công ty

Giao dịch với bên liên quan

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Doanh thu với bên liên quan	425.545.030.819	492.081.545.042
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hoàng Thạch	31.226.746.275	81.610.890.737
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hải Phòng	86.710.047.302	120.909.736.700
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hà Tiên	-	29.296.612.140
Công ty Cổ phần Xi măng Bỉm Sơn	82.035.018.900	126.231.771.890
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Bút Sơn	82.616.427.416	93.216.823.592
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai	64.915.823.360	7.302.580.100
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Sông Thao	22.536.927.191	-
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	55.504.040.375	33.513.129.883
Mua hàng bên liên quan	34.599.032.223	56.740.427.756
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hoàng Thạch	-	3.509.989.465
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Bút Sơn	26.215.168.241	4.911.622.476
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Tam Điệp	2.250.501.020	13.154.439.307
Công ty Cổ phần Xi măng Bỉm Sơn	6.133.362.962	30.187.057.508
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai	-	4.977.319.000
Tổng công ty Xi măng Việt Nam		
Phí tư vấn chuyển giao công nghệ	638.793.161	692.565.919
Chi phí lãi vay	517.228.767	425.110.684

Số dư với bên liên quan

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải thu khách hàng	393.776.922.926	377.026.577.147
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hoàng Thạch	8.948.292.797	17.587.832.239
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hải Phòng	28.917.279.579	-
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Tam Điệp	-	7.145.149.022
Công ty Cổ phần Xi măng Bỉm Sơn	60.192.689.867	63.232.814.309
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Bút Sơn	77.213.047.807	66.568.253.673
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai	-	3.271.159.999
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hải Vân	21.000.000.000	31.000.000.000
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Sông Thao	24.339.881.366	-
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	173.165.731.510	188.221.367.905
Trả trước cho người bán ngắn hạn	-	405.984.309
Tổng công ty Xi măng Việt Nam	-	405.984.309
Phải trả người bán	650.791.603	-
Tổng công ty Xi măng Việt Nam	650.791.603	-
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	40.500.000.000	40.700.000.000
Tổng công ty Xi măng Việt Nam	40.500.000.000	40.700.000.000

Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ so sánh VND
Bà Nguyễn Thị Kim Chi	Chủ tịch Hội đồng quản trị	48.000.000	47.000.000
Ông Trần Khắc Mạnh	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc	453.211.041	554.700.979
Ông Nguyễn Trọng Đồng	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 03/06/2026)	7.000.000	-
Ông Nguyễn Chí Thức	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 03/06/2026)	7.000.000	-
Ông Trịnh Công Giang	Phó Tổng giám đốc, Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 03/06/2026)	316.849.840	385.561.166
Ông Trần Đình Dũng	Thành viên HĐQT Miễn nhiệm ngày 03/06/2026)	29.000.000	35.000.000
Ông Phạm Văn Phương	Thành viên HĐQT Miễn nhiệm ngày 03/06/2026)	29.000.000	35.000.000
Ông Nguyễn Danh Huyền	Thành viên HĐQT Miễn nhiệm ngày 03/06/2026)	29.000.000	35.000.000
Cộng		919.060.881	1.092.262.145

Thu nhập của Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ so sánh VND
Bà Ninh Thị Xuân	Trưởng Ban kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 03/06/2026)	4.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hà	Trưởng Ban kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 03/06/2026)	249.257.556	303.502.456
Bà Nguyễn Thu Hiền	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 03/06/2026)	3.000.000	-
Ông Dương Mạnh Xuất	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 03/06/2026)	3.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Kim Oanh	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 03/06/2026)	15.000.000	18.000.000
Ông Mai Thanh Hải	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 03/06/2026)	15.000.000	18.000.000
Cộng		289.257.556	339.502.456

32. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Thông tin bộ phận được Công ty trình bày theo lĩnh vực kinh doanh. Công ty có các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh như sau:

- Kinh doanh thương mại (than cám, clinker, thạch cao, các sản phẩm nhiên liệu thay thế (bùn thải, rác công nghiệp);
- Dịch vụ cho thuê (cho thuê văn phòng, cửa hàng và phương tiện vận tải) và các dịch vụ khác đi kèm dịch vụ cho thuê.

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chỉ được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam, Công ty không có bộ phận theo địa lý có thể phân biệt được mà có có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt đáng kể với các bộ phận kinh doanh khác, do đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B09a - DN

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

Kết quả của bộ phận bao gồm các khoản mục phân bổ trực tiếp cho một bộ phận cũng như phân bổ cho các bộ phận theo một tiêu thức phân bổ hợp lý. Các khoản mục không được phân bổ bao gồm: tài sản, nợ phải trả, doanh thu và chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, lợi nhuận/lỗ khác và thuế thu nhập doanh nghiệp.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

	Kinh doanh thương mại		Dịch vụ cho thuê	
	Kỳ này	Kỳ so sánh	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	462.911.450.421	503.755.688.302	22.822.354.554	21.879.556.274
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	427.784.121.374	465.718.881.658	5.299.736.724	4.703.736.724
Lợi nhuận gộp theo bộ phận	35.127.329.047	38.036.806.644	17.522.617.830	17.175.819.550

33. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ban Giám đốc khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ 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 kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ là số liệu báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán. Một số số liệu đầu kỳ trên Báo cáo tình hình tài chính đã được phân loại lại nhằm đảm bảo có thể so sánh được với số liệu tương ứng cuối kỳ, phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư 99/2025/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 27/10/2025 hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ là số liệu báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét.

Phê duyệt, ngày 21 tháng 07 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật





Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Trịnh Thị Hồng

Trần Khắc Mạnh