

Đơn vị báo cáo: Công ty CP Năng lượng và Môi trường VICEM
Địa chỉ: 21B Cát Linh, P. Ô Chợ Dừa- TP. Hà Nội- VN

Mẫu số B01 - DN
(Ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng BTC).

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối quý | Số đầu năm |
|---------------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100)=110+120+130+140+150 | 100 | | 509.026.073.822 | 739.656.199.925 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 1 | 95.720.258.435 | 7.170.421.863 |
| 1. Tiền | 111 | | 95.720.258.435 | 7.170.421.863 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 388.200.252.408 | 708.135.095.038 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 2 | 381.675.176.294 | 706.000.141.860 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | | 1.550.258.031 | 314.902.739 |
| 3. Các khoản phải thu khác | 136 | 3 | 4.974.818.083 | 1.820.050.439 |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | | 23.217.861.741 | 20.631.243.474 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | 4 | 23.217.861.741 | 20.631.243.474 |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 1.887.701.238 | 3.719.439.550 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 5 | 265.468.810 | 107.514.994 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 530.175.243 | 3.234.876.049 |
| 3. Thuế và các khoản phải thu NN | 153 | 10 | 1.092.057.185 | 377.048.507 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 204.577.836.053 | 214.298.827.470 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | - | - |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 11.751.239.241 | 13.603.204.911 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 6 | 11.515.997.584 | 13.367.963.254 |
| - Nguyên giá | 222 | | 41.092.860.595 | 42.383.612.877 |

| | | | | |
|----------------------------------------|--------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 223 | | (29.576.863.011) | (29.015.649.623) |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | | - | - |
| - Nguyên giá | 225 | | - | - |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 226 | | - | - |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | 7 | 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) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | 8 | 191.717.953.095 | 200.695.622.559 |
| - Nguyên giá | 231 | | 259.753.835.497 | 259.753.835.497 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 232 | | (68.035.882.402) | (59.058.212.938) |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | - | - |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | - | - |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 1.108.643.717 | - |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 5 | 1.108.643.717 | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200) | 270 | | 713.603.909.875 | 953.955.027.395 |
| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối quý | Số đầu năm |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+320) | 300 | | 316.857.694.965 | 557.847.588.636 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 273.319.706.160 | 512.124.808.392 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 9 | 150.674.586.773 | 140.850.236.629 |
| 2. Người mua trả tiền trước | 312 | | 219.002.895 | 46.210.288 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước | 313 | | 3.005.573.188 | 2.045.550.439 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 6.546.070.088 | 11.747.652.552 |

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối quý | Số đầu năm |
|--------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 11 | 877.596.150 | 886.977.652 |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | 12 | 3.810.727.224 | 3.551.345.058 |
| 7. Các khoản phải trả ngắn hạn khác | 319 | 13 | 3.563.640.932 | 2.478.368.071 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 14 | 101.129.076.443 | 342.979.824.646 |
| 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | 396.177.017 | 594.265.526 |
| 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 3.097.255.450 | 6.944.377.531 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 43.537.988.805 | 45.722.780.244 |
| 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | 12 | 41.175.858.507 | 42.400.033.832 |
| 2. Phải trả dài hạn khác | 337 | 13 | 2.362.130.298 | 3.322.746.412 |
| B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430) | 400 | | 396.746.214.910 | 396.107.438.759 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | | 396.746.214.910 | 396.107.438.759 |
| 1. Vốn góp chủ sở hữu | 411 | 15 | 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 |
| 7. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 87.686.191.024 | 87.686.191.024 |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | (2.938.226.114) | (3.577.002.265) |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | | | (3.577.002.265) | 3.923.900.814 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | | | 638.776.151 | (7.500.903.079) |
| II. Nguồn Kinh phí và quỹ khác | 430 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430=300+400) | 440 | | 713.603.909.875 | 953.955.027.395 |

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối quý | Số đầu năm |
|-----------|----------|----------------|-------------|------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |

NGƯỜI LẬP BIỂU

[Signature]

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

KẾ TOÁN TRƯỞNG

[Signature]

Trịnh Thị Hồng

Lập ngày 20 tháng 1 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC



[Signature]

Trần Khắc Mạnh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
(Dạng đầy đủ)
Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính : Đồng

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Quý 4 | | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|---------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|-----------------|------------------------------------|-------------------|
| | | | Năm nay | Năm trước | Năm nay | Năm trước |
| I | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1. Doanh thu bán hàng và CC DV | 1 | 16 | 575.926.890.395 | 367.335.267.424 | 1.464.218.803.664 | 1.360.524.438.250 |
| 2. Các khoản giảm trừ | 2 | | - | - | - | - |
| 3. D.thu thuần về BH và CCDV (10=01-02) | 10 | 17 | 575.926.890.395 | 367.335.267.424 | 1.464.218.803.664 | 1.360.524.438.250 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 18 | 540.577.222.182 | 340.830.225.023 | 1.350.896.181.408 | 1.247.492.517.629 |
| 5. Lợi nhuận gộp về BH và CCDV (20=10-11) | 20 | | 35.349.668.213 | 26.505.042.401 | 113.322.622.256 | 113.031.920.621 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 19 | 1.868.235.999 | 6.020.029 | 5.232.102.562 | 1.838.752.741 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 20 | 3.019.065.434 | 3.803.391.051 | 18.099.205.581 | 19.330.559.004 |
| Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 3.019.065.434 | 3.803.391.051 | 18.099.205.581 | 19.330.559.004 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | | 24.451.899.540 | 13.777.852.553 | 72.760.671.695 | 72.607.926.222 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | | 8.262.661.164 | 6.909.239.820 | 26.346.439.843 | 29.595.303.979 |
| 10. LN thuần từ h.động KD (30=20+(21-22)-(24+25)) | 30 | | 1.484.278.074 | 2.020.579.006 | 1.348.407.699 | (6.663.115.843) |
| 11. Thu nhập khác | 31 | 21 | 340.226.978 | 188.939.538 | 2.113.641.877 | 515.310.559 |
| 12. Chi phí khác | 32 | 22 | 49.766.799 | 15.106.837 | 357.173.342 | 170.278.052 |
| 13. Lợi nhuận khác (40=31-32) | 40 | | 290.460.179 | 173.832.701 | 1.756.468.535 | 345.032.507 |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40) | 50 | | 1.774.738.253 | 2.194.411.707 | 3.104.876.234 | (6.318.083.336) |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 23 | 1.699.661.771 | 685.331.871 | 2.466.100.083 | 1.182.819.743 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | 23 | - | - | - | - |
| 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52) | 60 | | 75.076.482 | 1.509.079.836 | 638.776.151 | (7.500.903.079) |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*) | 70 | | 2 | 48 | 20 | (240) |

NGƯỜI LẬP BIỂU

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Trịnh Thị Hồng

Lập ngày 20 tháng 1 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Khắc Mạnh

Đơn vị báo cáo: Công ty CP Năng lượng và Môi trường VICEM
Địa chỉ: 21B Cát Linh, P. Ô Chợ Dừa- TP. Hà Nội- VN

Mẫu số B03-DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng BTC).

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính : Đồng

| | CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này năm nay | Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này năm trước |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------|
| I. | LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 1. | Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 3.104.876.234 | (6.318.083.336) |
| 2. | Điều chỉnh cho các khoản | | | | |
| | - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 02 | | 10.829.635.134 | 11.047.685.374 |
| | - Các khoản dự phòng | 03 | | (198.088.509) | 594.265.526 |
| | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (451.976.030) | (23.479.727) |
| | - Chi phí lãi vay | 06 | | 18.099.205.581 | 19.330.559.004 |
| 3. | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | 31.383.652.410 | 24.630.946.841 |
| | - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | 321.733.784.590 | 69.851.108.948 |
| | - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | (2.586.618.267) | (3.753.145.991) |
| | - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | | 3.776.594.602 | 57.389.126.145 |
| | - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | (1.266.597.533) | 517.442.818 |
| | - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (17.720.707.472) | (18.517.331.135) |
| | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (1.451.770.134) | (410.095.790) |
| | - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | - | - |
| | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | | (3.847.122.081) | (5.759.764.156) |
| | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 330.021.216.115 | 123.948.287.680 |
| II. | LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| | Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác | 22 | | 313.288.889 | |
| | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 130.399.471 | 23.479.727 |
| | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | 443.688.360 | 23.479.727 |
| III. | LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| | Tiền thu từ đi vay | 33 | | 962.408.623.608 | 1.119.536.832.724 |
| | Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (1.204.259.371.811) | (1.274.680.637.216) |
| | Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (64.319.700) | (3.047.951.100) |
| | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | (241.915.067.903) | (158.191.755.592) |
| | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | 50 | | 88.549.836.572 | (34.219.988.185) |
| | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | | 7.170.421.863 | 41.390.410.048 |
| | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 70 | | 95.720.258.435 | 7.170.421.863 |

NGƯỜI LẬP BIỂU

[Signature]

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

KẾ TOÁN TRƯỞNG

[Signature]

Trịnh Thị Hồng

Lập ngày 20 tháng 1 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC



[Signature]
Trần Khắc Mạnh

Mẫu số B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2025

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 đầu 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, đầu giá bất động sản, đầu 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 Cát Linh, quận Đống Đa, 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, Xã Lộ Hà Nội, Phường Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh |

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

Niên độ kế toán

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

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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 Nhân Chính, Quận 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 trả trước

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

- Chi phí bảo hiểm được phân bổ theo thời hạn bảo hiểm;
- Chi phí 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 hoàn nhập trong năm lớn hơn tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoàn nhập trong năm. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm lớn hơn tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoàn nhập trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoàn nhập trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm.

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

| | 31.12.2025 | 01.01.2025 |
|----------------------|-----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| - Tiền mặt | 94.516.000 | 88.658.500 |
| - Tiền gửi ngân hàng | 95.625.742.435 | 7.081.763.363 |
| Cộng | 95.720.258.435 | 7.170.421.863 |

2. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

| | 31.12.2025 | 01.01.2025 |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| - Phải thu của công ty TNHH MTV xi măng VICEM Hải Phòng | | 51.802.057.599 |
| - Phải thu của công ty TNHH MTV xi măng VICEM Hoàng Thạch | 17.587.832.239 | 20.546.167.950 |
| - Phải thu của công ty Cổ phần xi măng Bim Sơn | 63.232.814.309 | 109.007.351.620 |
| - Phải thu của công ty Cổ phần XM Hạ Long | 188.221.367.905 | 233.257.060.236 |
| - Phải thu của công ty Cổ phần xi măng VICEM Bút Sơn | 66.568.253.673 | 172.534.077.199 |
| - Phải thu của công ty TNHH MTV xi măng VICEM Tam Điệp | 7.145.149.022 | 59.735.052.222 |
| - Phải thu của công ty Cổ phần XM VICEM Hoàng Mai | 3.271.159.999 | 13.532.652.698 |
| - Phải thu của công ty Cổ phần XM VICEM Hải Vân | 31.000.000.000 | 41.000.000.000 |
| - Phải thu của khách hàng khác | 4.648.599.147 | 4.585.722.336 |
| Cộng | 381.675.176.294 | 706.000.141.860 |

3. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

| | 31.12.2025 | 01.01.2025 |
|------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | 4.974.818.083 | 1.820.050.439 |
| - Thuế TNCN | 1.163.792.559 | 1.327.451.268 |
| - Phạt hao hụt hàng hóa ĐVT | 24.506.095 | 24.506.095 |
| - Tạm ứng | 845.353.681 | 393.722.766 |
| - BHYT, BHTN | 63.402.482 | 71.014.472 |
| - Tiền gửi thế chấp để vay vốn tại Vietcombank | 2.500.000.000 | |
| - Khác | 377.763.266 | 3.355.838 |
| Cộng | 4.974.818.083 | 1.820.050.439 |

4. HÀNG TỒN KHO

| | 31.12.2025 | 01.01.2025 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| - Nguyên liệu, vật liệu | 41.047.318 | 41.047.318 |
| - Hàng hoá (chủ yếu là than cám) | 23.176.814.423 | 20.590.196.156 |
| Cộng | 23.217.861.741 | 20.631.243.474 |

5. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | 31.12.2025 | 01.01.2025 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | 265.468.810 | 107.514.994 |
| - Chi phí mua bảo hiểm sà lan | 28.019.510 | 107.514.994 |

- Chi phí môi giới cho thuê VP tòa nhà Comatce
- Phí bảo hiểm tòa nhà

237.449.300

Dài hạn

1.108.643.717

- Chi phí sửa chữa trụ tòa nhà, sà lan

1.108.643.717

Cộng

1.374.112.527

107.514.994

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 | 31.761.691.720 | 713.932.331 | 42.383.612.877 |
| Số tăng trong kỳ | | | | | - |
| Số giảm trong kỳ | | | 1.290.752.282 | | 1.290.752.282 |
| Số dư cuối kỳ | 6.671.167.988 | 3.236.820.838 | 30.470.939.438 | 713.932.331 | 41.092.860.595 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | |
| Số dư đầu năm | 6.221.724.651 | 3.215.703.387 | 19.008.650.437 | 569.571.148 | 29.015.649.623 |
| Số tăng trong kỳ | 113.705.664 | 9.631.712 | 1.669.398.168 | 59.230.126 | 1.851.965.670 |
| Khấu hao | 113.705.664 | 9.631.712 | 1.669.398.168 | 59.230.126 | 1.851.965.670 |
| Số giảm trong kỳ | | | 1.290.752.282 | | 1.290.752.282 |
| Số dư cuối kỳ | 6.335.430.315 | 3.225.335.099 | 19.387.296.323 | 628.801.274 | 29.576.863.011 |
| Giá trị còn lại | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 449.443.337 | 21.117.451 | 12.753.041.283 | 144.361.183 | 13.367.963.254 |
| Tại ngày cuối kỳ | 335.737.673 | 11.485.739 | 11.083.643.115 | 85.131.057 | 11.515.997.584 |

7. TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ

| | Quyền sử dụng đất (*) | Lợi thế mở | 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 tăng trong kỳ | | | | | - |
| Số giảm trong kỳ | | | | | - |
| 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 tăng trong kỳ | | | | | - |
| Số giảm trong kỳ | | | | | |
| 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: VND

| | Số đầu năm | Tăng trong kỳ | Giảm trong kỳ | Số cuối kỳ |
|------------------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|
| Nguyên giá | 259.753.835.497 | - | - | 259.753.835.497 |
| Quyền sử dụng đất | 52.080.323.454 | | | 52.080.323.454 |
| 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 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 59.058.212.938 | 8.977.669.464 | - | 68.035.882.402 |
| Quyền sử dụng đất | | | | - |
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 24.015.104.544 | 3.472.058.376 | | 27.487.162.920 |
| Cơ sở hạ tầng | 35.043.108.394 | 5.505.611.088 | | 40.548.719.482 |
| Giá trị còn lại | 200.695.622.559 | - | 8.977.669.464 | 191.717.953.095 |
| Quyền sử dụng đất | 52.080.323.454 | | | 52.080.323.454 |
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 123.836.748.848 | | 3.472.058.376 | 120.364.690.472 |
| Cơ sở hạ tầng | 24.778.550.257 | | 5.505.611.088 | 19.272.939.169 |

9. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

| | 31.12.2025 | 01.01.2025 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| - Công ty CP Thương mại khoáng sản Hải Bình | 87.552.329.982 | 87.226.849.808 |
| - Công ty THHH Hoa Mai | 1.703.438.902 | |
| - Công ty cổ phần Thương mại Vận tải Á Đông | 3.591.481.507 | 1.981.041.905 |
| - Công ty TNHH Mặt trời Việt Ninh Bình | 52.331.259.942 | 47.087.271.534 |
| - Công ty cổ phần Thạch cao DGC (trước đây là Công ty CP Copper Holdings Việt Nam) | 1.419.092.620 | 1.166.436.480 |
| - Công ty TNHH Sản Xuất và Thương Mại cơ khí Thăng Lợi | 624.289.464 | 481.354.626 |
| - Khách hàng khác | 3.452.694.356 | 2.907.282.276 |
| Cộng | 150.674.586.773 | 140.850.236.629 |

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

| | 31.12.2025 | 01.01.2025 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| - Thuế thu nhập cá nhân | 786.904.891 | 377.048.507 |
| - Tiền thuê đất (theo Nghị định 230/2025/NĐ-CP ngày 19/8/2025 của Thủ tướng chính phủ về việc giảm tiền thuê đất của năm 2025) | 305.152.294 | |
| Cộng | 1.092.057.185 | 377.048.507 |

11. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | 31.12.2025 | 01.01.2025 |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| | VND | VND |
| - Trích trước chi phí vận chuyển | 364.921.360 | 107.432.642 |
| - Lãi vay phải trả | 72.168.696 | 291.047.983 |
| - Chi phí kiểm toán | 145.000.000 | 145.000.000 |
| - Khác (tiền điện, chi phí lắp dựng hệ thống PCCC tòa nhà Comatce...) | 295.506.094 | 343.497.027 |

| | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|------------------------|------------------------|
| Cộng | | | 877.596.150 | 886.977.652 |
| 12. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN | | | | |
| | | | 31.12.2025 | 01.01.2025 |
| | | | VND | VND |
| - Ngắn hạn: Tiền thuê sàn VP, TM thu trước (HĐ thuê có thời hạn) | | | 3.810.727.224 | 3.551.345.058 |
| - Dài hạn: Tiền thuê sàn VP, TM thu trước (HĐ thuê cả đời Dự án) | | | 41.175.858.507 | 42.400.033.832 |
| Cộng | | | 44.986.585.731 | 45.951.378.890 |
| 13. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC | | | | |
| | | | 31.12.2025 | 01.01.2025 |
| | | | VND | VND |
| Phải trả ngắn hạn khác | | | 3.563.640.932 | 2.478.368.071 |
| - Kinh phí công đoàn | | | 776.208 | 4.842.151 |
| - Bảo hiểm xã hội | | | 135.008.650 | 132.295.430 |
| - Phải trả về cổ tức các năm | | | 243.044.197 | 307.363.897 |
| - Nhận ký quỹ ký cược (tiền đặt cọc thuê văn phòng tòa nhà, thuê sà lan) | | | 2.932.496.016 | 1.775.573.213 |
| - Phải trả khác (Cọc BĐS, thuế TNCN thu thừa...) | | | 252.315.861 | 258.293.380 |
| Phải trả dài hạn khác (nhận ký quỹ, ký cược dài hạn) | | | 2.362.130.298 | 3.322.746.412 |
| - Tiền đặt cọc thuê văn phòng tòa nhà Comatce Tower | | | 2.362.130.298 | 3.322.746.412 |
| Cộng | | | 5.925.771.230 | 5.801.114.483 |
| 14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN | | | | |
| | | | 31.12.2025 | 01.01.2025 |
| | | | VND | VND |
| Vay ngắn hạn | | | 101.129.076.443 | 342.979.824.646 |
| - Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng- CN Thăng Long | | | | |
| - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hoàn Kiếm | | | 43.998.000.000 | 44.726.976.978 |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- CN Thanh Xuân | | | 16.431.076.443 | 257.052.847.668 |
| - Tổng công ty Xi măng Việt Nam | | | 40.700.000.000 | 41.200.000.000 |
| Cộng | | | 101.129.076.443 | 342.979.824.646 |
| 15. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | | | |
| a) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu | | | | |
| | 31.12.2025 | Tỷ lệ | 01.01.2025 | 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% |
| Cộng | 311.998.250.000 | | 311.998.250.000 | |
| b) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận | | | | |
| | | | Kỳ này | Kỳ trước |
| | | | VND | VND |
| 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

c) Cổ phiếu

| | Kỳ này VNĐ | Kỳ trước VNĐ |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 31.199.825 | 31.199.825 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 31.199.825 | 31.199.825 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 31.199.825 | 31.199.825 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 31.199.825 | 31.199.825 |
| * Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành | 10.000 đồng | 10.000 đồng |
| d) Các quỹ của Công ty | 31.12.2025 | 01.01.2025 |
| | VNĐ | VNĐ |
| - <i>Quỹ đầu tư phát triển</i> | 87.686.191.024 | 87.686.191.024 |
| - <i>Quỹ khen thưởng phúc lợi</i> | 3.097.255.450 | 6.944.377.531 |

e) 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 kỳ | | | 638.776.151 | 638.776.151 |
| Tại ngày 31/12/2025 | 311.998.250.000 | 87.686.191.024 | (2.938.226.114) | 396.746.214.910 |

16. 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 | 575.926.890.395 | 367.335.267.424 |
| Cộng | 575.926.890.395 | 367.335.267.424 |

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

| | Kỳ này VNĐ | Kỳ trước VNĐ |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Doanh thu kinh doanh than cám | 410.584.172.669 | 330.274.945.948 |
| - Doanh thu kinh doanh rác thải | 6.779.751.262 | 5.526.580.196 |
| - Doanh thu chuyển giao bùn thải | 5.140.226.819 | 5.898.984.000 |
| - Doanh thu kinh doanh thạch cao | 4.079.426.000 | 3.190.690.100 |
| - Doanh thu cho thuê văn phòng, sàn thương mại DA Comatce | 7.695.607.241 | 7.286.223.869 |
| - Doanh thu khác DA Comatce (tiền trông giữ xe, thu phí QLVH...) | 2.706.768.166 | 2.460.978.606 |
| - Doanh thu cho thuê kho | | 6.000.000 |
| - Doanh thu cho thuê sà lan | 567.064.160 | 741.045.132 |
| - Doanh thu kinh doanh Clinker | 138.373.874.078 | 11.949.819.573 |
| Cộng | 575.926.890.395 | 367.335.267.424 |

18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Kỳ này VNĐ | Kỳ trước VNĐ |
|---------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Giá vốn kinh doanh than cám | 391.794.893.774 | 313.012.073.348 |
| - Giá vốn kinh doanh rác thải | 6.128.147.598 | 4.892.077.549 |
| - Giá vốn chuyển giao bùn thải | 4.405.151.360 | 5.143.812.200 |
| - Giá vốn kinh doanh thạch cao | 3.687.173.500 | 2.889.681.600 |
| - Khấu hao sàn VP TN Comatce Tower cho thuê | 2.244.417.366 | 2.244.417.366 |
| - Khấu hao sà lan cho thuê | 405.450.996 | 405.450.996 |
| - Giá vốn kinh doanh Clinker | 131.911.987.588 | 8.641.032.900 |
| - Giá vốn vận chuyển Clinker | | 3.601.679.064 |
| Cộng | 540.577.222.182 | 340.830.225.023 |

19. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Kỳ này VNĐ | Kỳ trước VNĐ |
|-----------------------------------------|----------------------|------------------|
| Lãi tiền gửi | 68.235.999 | 6.020.029 |
| Doanh thu tài chính khác (lãi chậm trả) | 1.800.000.000 | |
| Cộng | 1.868.235.999 | 6.020.029 |

20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Kỳ này VNĐ | Kỳ trước VNĐ |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| - Chi phí lãi vay (lãi tiền vay) | 3.019.065.434 | 3.803.391.051 |
| Cộng | 3.019.065.434 | 3.803.391.051 |

21. THU NHẬP KHÁC

| | Kỳ này VNĐ | Kỳ trước VNĐ |
|-----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| - Thu phạt vi phạm hợp đồng đơn vị sửa chữa tàu ... | 20.000.000 | 188.936.531 |
| - Thanh lý tài sản | 313.288.889 | |
| - Khác (thừa kiểm kê ...) | 6.938.089 | 3.007 |
| Cộng | 340.226.978 | 188.939.538 |

22. CHI PHÍ KHÁC

| | Kỳ này VNĐ | Kỳ trước VNĐ |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| - Gom vét than | 13.853.980 | 15.106.000 |
| - Chậm nộp thuế | 28.282.192 | |
| - Khác | 7.630.627 | 837 |
| Cộng | 49.766.799 | 15.106.837 |

23. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

| | Kỳ này VNĐ | Kỳ trước VNĐ |
|------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 1.699.661.771 | 685.331.871 |
| Cộng | 1.699.661.771 | 685.331.871 |

24 CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

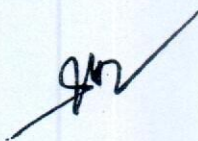
| | 31.12.2025 | 01.01.2025 |
|-----------------------|-------------|-------------|
| | VND | VND |
| - Nợ khó đòi đã xử lý | 931.164.865 | 931.164.865 |

25. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Số liệu so sánh

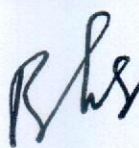
Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho quý 4 năm 2024.

Người lập



Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Kế toán trưởng



Trịnh Thị Hồng



Lập ngày 20 tháng 1 năm 2026

Tổng Giám đốc



Trần Khắc Mạnh