

TỔNG CÔNG TY XI MĂNG VIỆT NAM
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Hà Nội tháng 3 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO	02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05 - 06
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	07
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	08
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	09 - 38

TỔNG CÔNG TY XI MĂNG VIỆT NAM

Số 228, đường Lê Duẩn, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO

Ban Lãnh đạo Tổng công ty Xi măng Việt Nam ("Tổng công ty") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty mẹ - Tổng công ty Xi măng Việt Nam cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

Ông Nguyễn Quốc Việt	Chủ tịch Hội đồng thành viên - Người đại diện theo pháp luật
Ông Phạm Đức Cường	Thành viên
Ông Vũ Thế Hà	Thành viên
Ông Lưu Đình Cường	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông Ngô Đức Lưu	Phó Tổng giám đốc, được giao Quyền Tổng giám đốc từ ngày 18/3/2025 theo Quyết định số 402/QĐ-VICEM ngày 17/3/2025 của Hội đồng thành viên VICEM
Ông Lê Nam Khánh	Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 18/3/2025)
Ông Đinh Quang Dũng	Phó Tổng giám đốc (Nghỉ hưu theo chế độ từ ngày 01/12/2025)
Ông Lê Hữu Hà	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Phó Tổng giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN LÃNH ĐẠO

Ban Lãnh đạo Tổng công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phản ánh 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 Tổng công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Lãnh đạo được yêu cầu phải:

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

Ban Lãnh đạo Tổng công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Tổng công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính được lập và trình bày tuân thủ 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 Lãnh đạo cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tổng 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 Lãnh đạo xác nhận rằng Tổng công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện Ban Lãnh đạo,



Nguyễn Quốc Việt
Chủ tịch Hội đồng thành viên
Đại diện theo pháp luật

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Số: 122 /2026/BCKT-AVI-TC1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Hội đồng thành viên
Ban Tổng giám đốc
Tổng công ty Xi măng Việt Nam**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty mẹ - Tổng công ty Xi măng Việt Nam ("Tổng công ty"), được lập ngày 30/3/2026 và trình bày từ trang số 05 đến trang số 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản Thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Lãnh đạo

Ban Lãnh đạo Tổng công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Tổng công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty mẹ - Tổng công ty Xi măng Việt Nam liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của đơn vị. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

Ý kiến của kiểm toán viên

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như nêu tại thuyết minh số 34 trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính: Theo Bản án xét xử sơ thẩm số 74/2026/HSST ngày 03/02/2026 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội liên quan đến Dự án Trung tâm Điều hành và giao dịch VICEM, các cá nhân liên quan phải liên đới bồi thường toàn bộ thiệt hại của VICEM với tổng số tiền 397.356.847.727 đồng. Giá trị xây dựng cơ bản dở dang của Dự án (theo số liệu ghi nhận của Tổng công ty đến ngày 31/12/2025 là 773.464.176.424 đồng) và các khoản mục có liên quan sẽ được điều chỉnh lại khi phán quyết cuối cùng của Tòa án được thực hiện.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



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 30 tháng 3 năm 2026

Trần Thị Trang
Kiểm toán viên
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 2909-2025-055-1

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

MẪU SỐ B01 - DN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.014.096.979.486	4.780.376.596.241
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	349.832.480.935	488.860.977.474
1. Tiền	111		90.363.765.580	129.339.291.476
2. Các khoản tương đương tiền	112		259.468.715.355	359.521.685.998
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		3.141.489.587.067	2.568.450.138.939
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	3.141.489.587.067	2.568.450.138.939
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.514.642.798.674	1.714.892.771.887
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	239.412.080.509	311.574.185.237
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	94.263.826.970	94.058.567.138
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	1.041.200.000.000	1.082.200.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	139.766.891.195	227.060.019.512
IV. Hàng tồn kho	140		13.963.508	11.736.553
1. Hàng tồn kho	141		13.963.508	11.736.553
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		8.118.149.302	8.160.971.388
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	42.822.086
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19	8.118.149.302	8.118.149.302
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		11.908.178.149.890	11.907.482.482.792
I. Tài sản cố định	220		388.647.177.310	388.658.835.928
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	14.530.898.962	14.542.557.580
- Nguyên giá	222		88.986.030.574	87.128.164.619
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(74.455.131.612)	(72.585.607.039)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	374.116.278.348	374.116.278.348
- Nguyên giá	228		389.448.856.222	392.700.060.022
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(15.332.577.874)	(18.583.781.674)
II. Tài sản dở dang dài hạn	240		821.662.025.271	881.725.857.908
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	821.662.025.271	881.725.857.908
III. Đầu tư tài chính dài hạn	250		10.684.077.145.309	10.623.305.986.956
1. Đầu tư vào công ty con	251	15	11.625.303.583.730	11.625.303.583.730
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	16	1.993.951.403.394	2.005.951.403.394
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	17	342.169.399.950	342.169.399.950
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.277.347.241.765)	(3.350.118.400.118)
IV. Tài sản dài hạn khác	260		13.791.802.000	13.791.802.000
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	14	13.791.802.000	13.791.802.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		16.922.275.129.376	16.687.859.079.033

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

MẪU SỐ B01 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		226.478.066.468	176.788.416.527
I. Nợ ngắn hạn	310		226.478.066.468	176.788.416.527
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	28.091.650.818	33.099.209.255
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		873.342.664	848.846.439
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	37.539.906.769	14.971.590.367
4. Phải trả người lao động	314		60.126.490.987	44.619.993.643
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	23.572.195.388	26.222.831.075
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	41.369.957.082	36.335.747.465
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		34.904.522.760	20.690.198.283
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		16.695.797.062.908	16.511.070.662.506
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	16.695.797.062.908	16.511.070.662.506
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		15.033.985.412.409	15.033.985.412.409
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		97.859.545.560	97.859.545.560
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.563.952.104.939	1.563.952.104.939
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		-	(184.726.400.402)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(184.726.400.402)	-
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		184.726.400.402	(184.726.400.402)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		16.922.275.129.376	16.687.859.079.033

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập



Trịnh Thị Hương

Kế toán trưởng



Văn Quang Đức

Chủ tịch Hội đồng thành viên
Đại diện theo pháp luật




Nguyễn Quốc Việt

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

MẪU SỐ B02 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	217.790.816.725	213.180.080.289
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		217.790.816.725	213.180.080.289
4. Giá vốn hàng bán	11	25	6.601.227.052	6.628.894.653
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		211.189.589.673	206.551.185.636
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	353.582.026.535	192.975.262.179
7. Chi phí tài chính	22	27	(60.765.301.808)	339.177.112.195
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	320.269.550.444	237.947.539.261
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		305.267.367.572	(177.598.203.641)
11. Thu nhập khác	31	29	98.567.688	5.400.000
12. Chi phí khác	32	29	1.680.562.581	7.133.596.761
13. Lợi nhuận khác	40		(1.581.994.893)	(7.128.196.761)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		303.685.372.679	(184.726.400.402)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		303.685.372.679	(184.726.400.402)

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng thành viên
Đại diện theo pháp luật






Trịnh Thị Hương

Văn Quang Đức

Nguyễn Quốc Việt

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

MẪU SỐ B03 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh		
		Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	303.685.372.679	(184.726.400.402)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	1.989.578.554	2.200.339.341
- Các khoản dự phòng	03	(60.771.158.353)	338.184.372.270
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	5.856.545	(74.889.213)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(293.447.604.516)	(192.812.556.994)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(48.537.955.091)	(37.229.134.998)
- Tăng/giảm các khoản phải thu	09	66.324.415.321	52.484.261.957
- Tăng/giảm hàng tồn kho	10	(2.226.955)	5.567.660
- Tăng/giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	7.484.021.640	(47.081.489.253)
- Tăng/giảm chi phí trả trước	12	-	1.005.069.096
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	27.097.434.121	18.281.731.259
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(45.432.860.523)	(24.053.331.622)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	6.932.828.513	(36.587.325.901)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(1.977.919.936)	(45.445.455)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.609.000.000.000)	(2.144.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.109.843.526.246	1.708.082.073.276
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26 32	83.603.309.386	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	329.993.533.371	379.937.978.804
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(87.537.550.933)	(56.025.393.375)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(58.417.917.574)	(78.650.151.633)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(58.417.917.574)	(78.650.151.633)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(139.022.639.994)	(171.262.870.909)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	488.860.977.474	660.048.959.170
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(5.856.545)	74.889.213
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	349.832.480.935	488.860.977.474

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng thành viên
Đại diện theo pháp luật






Trịnh Thị Hương

Văn Quang Đức

Nguyễn Quốc Việt

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu

Tổng công ty Xi măng Việt Nam ("Tổng công ty" hay "VICEM") là công ty TNHH MTV do Nhà nước làm chủ sở hữu, được chuyển đổi từ công ty Nhà nước theo Quyết định số 972/QĐ-TTg ngày 25/6/2010 của Thủ tướng Chính phủ; và đổi tên từ Tổng công ty Công nghiệp Xi măng Việt Nam thành Tổng công ty Xi măng Việt Nam theo Quyết định số 852/QĐ-BXD ngày 21/10/2019 của Bộ Xây dựng và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100106320 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 01/7/2011, đăng ký sửa đổi lần thứ 9 được cấp ngày 11/7/2025.

Theo Quyết định số 1479/QĐ-TTg ngày 29/11/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Kế hoạch sắp xếp lại doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp có vốn nhà nước giai đoạn 2022 - 2025, Tổng công ty sẽ tiếp tục duy trì loại hình công ty TNHH MTV do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ giai đoạn 2022 - 2025.

Trụ sở chính của Tổng công ty đặt tại số 228, đường Lê Duẩn, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, Thành phố Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Tổng công ty tại ngày 31/12/2025 là 236 người (tại ngày 31/12/2024: 238 người).

Hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Tổng công ty là sản xuất và kinh doanh xi măng, clinker.

Ngành nghề kinh doanh liên quan:

- Kinh doanh than, thạch cao, vận tải cho chuỗi giá trị sản xuất kinh doanh xi măng;
- Cung ứng các dịch vụ tư vấn, chuyển giao kỹ năng quản lý, quản trị doanh nghiệp, kỹ thuật, thị trường;
- Đào tạo và phát triển nguồn nhân lực;
- Tư vấn đầu tư, xây dựng và phát triển xi măng;
- Lĩnh vực vật liệu xây dựng liên quan chuỗi giá trị ngành xi măng;
- Các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Cấu trúc của Tổng công ty

Cơ cấu Công ty mẹ - Tổng công ty Xi măng Việt Nam bao gồm Văn phòng Tổng công ty và các đơn vị hạch toán phụ thuộc bao gồm:

- Ban quản lý Dự án Trung tâm Điều hành VICEM và Khu tổng hợp Vĩnh Tuy, Thành phố Hà Nội.
- Ban quản lý Dự án Nhà máy Kết cấu bê tông - Vật liệu xây dựng không nung Đông Hồi, Nghệ An.
- Công ty Tư vấn Đầu tư Phát triển Xi măng (CCID).

Đơn vị hành chính sự nghiệp:

- Viện Công nghệ Xi măng Vicem (VTCI).

Theo Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Xi măng Việt Nam giai đoạn 2021 - 2025 được Bộ Xây dựng phê duyệt tại Quyết định số 528/QĐ-BXD ngày 11/6/2024, Tổng công ty sẽ tổ chức lại CCID và VTCI vào thời điểm thích hợp, phù hợp với thực tế sản xuất kinh doanh của VICEM và quy định của pháp luật. Hiện tại, Tổng công ty đang xây dựng Chiến lược phát triển VICEM giai đoạn 2026 - 2030 trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

TỔNG CÔNG TY XI MĂNG VIỆT NAM

Số 228, đường Lê Duẩn, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU SỐ B09 - DN**

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

Thông tin chi tiết về các công ty con của Tổng công ty như sau:

STT	Công ty con	Địa chỉ hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động chính
1.	Công ty TNHH Một thành viên Xi măng Vicem Hoàng Thạch	Hải Phòng	100%	100%	Sản xuất xi măng
2.	Công ty TNHH Một thành viên Xi măng Vicem Hải Phòng	Hải Phòng	100%	100%	Sản xuất xi măng
3.	Công ty TNHH Một thành viên Xi măng Vicem Tam Điệp	Ninh Bình	100%	100%	Sản xuất xi măng
4.	Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hà Tiên	Hồ Chí Minh	79,69%	79,69%	Sản xuất xi măng
5.	Công ty Cổ phần Xi măng Bim Sơn	Thanh Hóa	73,15%	73,15%	Sản xuất xi măng
6.	Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Bút Sơn	Ninh Bình	79,52%	79,52%	Sản xuất xi măng
7.	Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai	Nghệ An	73,80%	73,80%	Sản xuất xi măng
8.	Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hải Vân	Đà Nẵng	75,75%	75,75%	Sản xuất xi măng
9.	Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Sông Thao	Phú Thọ	80,79%	80,79%	Sản xuất xi măng
10.	Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	Quảng Ninh	82,69%	82,69%	Sản xuất xi măng
11.	Công ty Cổ phần Năng lượng và Môi trường Vicem	Hà Nội	62,95%	62,95%	Kinh doanh than, rác bùn thải
12.	Công ty Cổ phần Vicem Thương mại Xi măng (i)	Hà Nội	59,64%	59,64%	Kinh doanh xi măng
13.	Công ty Cổ phần Vicem Vật liệu Xây dựng Đà Nẵng (i)	Đà Nẵng	65,81%	65,81%	Kinh doanh xi măng, VLXD
14.	Công ty Cổ phần Vicem Thạch cao Xi măng (i)	Huế	59,18%	61,21%	Kinh doanh thạch cao
15.	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Vận tải Xi măng Hải Phòng (i)	Hải Phòng	53,86%	53,86%	Dịch vụ vận tải
16.	Công ty Cổ phần Vicem Vận tải Hoàng Thạch (i)	Hải Phòng	51,61%	51,61%	Dịch vụ vận tải
17.	Công ty Cổ phần Logistic Vicem	Hồ Chí Minh	50,08%	50,08%	Dịch vụ vận tải

(i): Căn cứ Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Xi măng Việt Nam giai đoạn 2021 - 2025 được Bộ Xây dựng phê duyệt tại Quyết định số 528/QĐ-BXD ngày 11/6/2024, Hội đồng thành viên VICEM đã ban hành Quyết định số 1319/QĐ-VICEM ngày 14/8/2024 về việc phê duyệt kế hoạch triển khai Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Xi măng Việt Nam giai đoạn 2021 - 2025 và Quyết định số 1748/QĐ-VICEM ngày 25/10/2024 về việc phê duyệt Kế hoạch thoái vốn đầu tư của VICEM tại các đơn vị năm 2024 - 2025, Tổng công ty sẽ thoái toàn bộ vốn tại các công ty con này. Hiện tại, Tổng công ty đang xây dựng Chiến lược phát triển VICEM giai đoạn 2026 - 2030 trình cấp có thẩm quyền phê duyệt, trong đó sẽ có kế hoạch cụ thể về việc thoái vốn tại các công ty con.

Ngoài các công ty con góp vốn đầu tư trực tiếp, Tổng công ty có các công ty con sở hữu gián tiếp (thông qua các công ty con khác) như sau:

TỔNG CÔNG TY XI MĂNG VIỆT NAM

Số 228, đường Lê Duẩn, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU SỐ B09 - DN**

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

STT	Công ty con	Địa chỉ hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động chính
1.	Công ty TNHH MTV Xi măng Hạ Long (công ty con của Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long)	Hồ Chí Minh	82,69%	100,00%	Sản xuất xi măng
2.	Công ty Cổ phần Xi măng Miền Trung (công ty con của Công ty Cổ phần Xi măng Bim Sơn)	Quảng Ngãi	56,18%	76,80%	Sản xuất xi măng
3.	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Trường Thọ (công ty con của Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hà Tiên)	Hồ Chí Minh	51,80%	65,00%	Kinh doanh bất động sản
4.	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Trường Thọ Thủ Đức (công ty con của Công ty Cổ phần Logistic Vicem)	Hồ Chí Minh	32,55%	65,00%	Kinh doanh bất động sản

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Tổng công ty

STT	Công ty liên doanh, liên kết	Địa chỉ hoạt động	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động chính
1.	Công ty Xi măng Nghi Sơn	Thanh Hóa	35,00%	(i)	Sản xuất xi măng
2.	Công ty TNHH Siam City Cement (Việt Nam)	Hồ Chí Minh	35,00%	(i)	Sản xuất xi măng
3.	Công ty Xi măng Chinfon	Hải Phòng	14,44%	(i)	Sản xuất xi măng
4.	Công ty Cổ phần Xi măng Tây Đô	Cần Thơ	48,17%	48,17%	Sản xuất xi măng
5.	Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Hải Phòng (ii)	Hải Phòng	48,99%	48,99%	Sản xuất bao bì
6.	Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Bút Sơn (ii)	Ninh Bình	34,29%	34,29%	Sản xuất bao bì
7.	Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Bim Sơn (ii)	Thanh Hóa	49,00%	49,00%	Sản xuất bao bì
8.	Công ty Cổ phần Bao bì Hoàng Thạch (ii)	Hải Phòng	27,76%	27,76%	Sản xuất bao bì
9.	Công ty Cổ phần Bao bì Hà Tiên (ii)	Hồ Chí Minh	38,45%	38,45%	Sản xuất bao bì
10.	Công ty Cổ phần Sông Đà 12 (ii) (Đã thoái vốn thành công trong năm 2025)	Hà Nội	24,00%	24,00%	Xây dựng

(i): Các công ty liên doanh.

(ii): Căn cứ Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Xi măng Việt Nam giai đoạn 2021 - 2025 được Bộ Xây dựng phê duyệt tại Quyết định 528/QĐ-BXD ngày 11/6/2024, Hội đồng thành viên VICEM đã ban hành Quyết định số 1319/QĐ-VICEM ngày 14/8/2024 về việc phê duyệt kế hoạch triển khai Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Xi măng Việt Nam giai đoạn 2021 - 2025 và Quyết định số 1748/QĐ-VICEM ngày 25/10/2024 về việc phê duyệt Kế hoạch thoái vốn đầu tư của VICEM tại các đơn vị năm 2024 - 2025, Tổng công ty sẽ thoái toàn bộ vốn tại các công ty liên kết này. Trong năm 2025, Tổng công ty đã hoàn thành việc thoái vốn đầu tư tại Công ty Cổ phần Sông Đà 12. Hiện tại, Tổng công ty đang xây dựng Chiến lược phát triển VICEM giai đoạn 2026 - 2030 trình cấp có thẩm quyền phê duyệt, trong đó sẽ có kế hoạch cụ thể về việc thoái vốn tại các công ty liên doanh, liên kết.

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

Niên độ kế toán của Tổng 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 của Công ty mẹ - Tổng công ty Xi măng Việt Nam ("báo cáo tài chính riêng") kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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.

Báo cáo tài chính riêng của Tổng công ty được lập trên cơ sở cộng số liệu trên báo cáo tài chính của Văn phòng Tổng công ty và các đơn vị hạch toán phụ thuộc. Các giao dịch và số dư nội bộ liên quan đến đầu tư vốn (cấp vốn chủ sở hữu, vốn đầu tư xây dựng cơ bản, vốn vay hộ, ...), cung cấp hàng hóa, dịch vụ, thu hộ, chi hộ, lãi/lỗ nội bộ chưa thực hiện giữa Văn phòng Tổng công ty với các đơn vị hạch toán phụ thuộc hoặc giữa các đơn vị hạch toán phụ thuộc với nhau được loại trừ khi trình bày các chỉ tiêu tương ứng trên báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính của các đơn vị hạch toán phụ thuộc được lập cùng năm và sử dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất với báo cáo tài chính của Tổng công ty.

Theo Quyết định số 1008/QĐ-XMVN ngày 15/6/2011, Hội đồng thành viên Tổng công ty đã phê duyệt việc thành lập Viện Công nghệ Xi măng Vicem, một đơn vị sự nghiệp, tự bảo đảm một phần kinh phí hoạt động, trực thuộc Tổng công ty và hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, đào tạo, dạy nghề theo Quy chế tổ chức và hoạt động của Viện Công nghệ Xi măng Vicem do Tổng công ty phê duyệt. Báo cáo tài chính của Viện Công nghệ Xi măng Vicem hàng năm không được cộng hợp vào báo cáo tài chính riêng của Tổng công ty cho cùng năm tài chính.

Tổng công ty cũng đồng thời lập báo cáo tài chính hợp nhất. Người sử dụng báo cáo tài chính nên đọc đồng thời báo cáo tài chính riêng này với báo cáo tài chính hợp nhất để có đầy đủ thông tin về hoạt động của Tổng công ty.

Thông tin về thay đổi Chế độ kế toán doanh nghiệp

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

4.1. 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 Lãnh đạo phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

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 đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tổng công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

Tổng công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn để phân loại là đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn hoặc ngắn hạn.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp vào giá trị đầu tư. Dự phòng đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi được trích lập tương tự trích lập dự phòng phải thu khó đòi.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Tổng công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Tổng công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản cho vay để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Tổng công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Công ty liên kết là công ty mà Tổng công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tổng công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Tổng công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Tổng công ty chỉ hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh trước ngày đầu tư được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tổng công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư tài chính được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính.

Đối với các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên doanh, liên kết: Việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính/Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.

Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào giá trị thị trường của cổ phiếu hoặc báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên nhận đầu tư.

4.4. Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị giải thể, phá sản hay các khó khăn tương tự.

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 hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng cơ bản theo phương thức giao thầu hoặc tự xây dựng và sản xuất, nguyên giá là giá quyết toán công trình xây dựng theo quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có). Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng quyết toán chưa được phê duyệt, nguyên giá tài sản cố định được ghi nhận theo giá tạm tính trên cơ sở chi phí thực tế đã bỏ ra để có được tài sản cố định. Nguyên giá tạm tính sẽ được điều chỉnh theo giá quyết toán được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 50
Máy móc và thiết bị	6 - 10
Phương tiện vận tải	6 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 10

Các tài sản cố định hữu hình được đánh giá lại khi có quyết định của Nhà nước hoặc cổ phần hóa. Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được điều chỉnh theo kết quả đánh giá lại đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.6. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất, bản quyền, bằng sáng chế và các phần mềm máy tính được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Bản quyền, bằng sáng chế được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính từ 3 đến 4 năm.

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính từ 3 đến 4 năm.

4.7. 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.

Tiền thuê đất thể hiện số tiền thuê đất đã được trả trước theo hợp đồng thuê đất tại Khu công nghiệp Đông Hồi, phường Tân Mai, tỉnh Nghệ An (trước đây là thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An) ký với Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An vào ngày 23/11/2012 trong thời hạn là 46 năm 10 tháng. Tổng công ty chưa thực hiện phân bổ giá trị quyền sử dụng đất do toàn bộ khu đất này hiện đang được sử dụng để xây dựng Nhà máy Kết cấu bê tông - Vật liệu xây dựng không nung Đông Hồi, Nghệ An.

4.8. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (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.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Tổng công ty có quyền nhận khoản lãi.

4.9. Ngoại tệ

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

4.10. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU SỐ B09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, Tổng công ty không có khoản chênh lệch tạm thời trọng yếu giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Bảng cân đối kế toán với cơ sở tính thuế thu nhập.

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

Việc xác định thuế thu nhập của Tổng công ty căn cứ theo 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 loại thuế khác được áp dụng theo pháp luật về thuế hiện hành tại Việt Nam.

4.11. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Tổng công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Tổng công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Tổng công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tổng công ty, bao gồm cả Công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết tại Tổng công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tổng công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Tổng công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần lớn quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng, Tổng công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các mối quan hệ đó.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Tiền mặt	3.409.085.878	1.692.788.174
Tiền gửi ngân hàng	86.954.679.702	127.646.503.302
Các khoản tương đương tiền (i)	259.468.715.355	359.521.685.998
Cộng	<u>349.832.480.935</u>	<u>488.860.977.474</u>

(*): Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng tại các ngân hàng thương mại.

TỔNG CÔNG TY XI MĂNG VIỆT NAM

Số 228, đường Lê Duẩn, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU SỐ B09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn	3.141.489.587.067	2.568.450.138.939
Cộng	<u>3.141.489.587.067</u>	<u>2.568.450.138.939</u>

Là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan	238.928.124.593	310.848.229.591
Phải thu khách hàng khác	483.955.916	725.955.646
Cộng	<u>239.412.080.509</u>	<u>311.574.185.237</u>

Chi tiết phải thu khách hàng là các bên liên quan:

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hoàng Thạch	15.767.446.822	15.666.168.330
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hải Phòng	3.715.810.464	4.187.703.981
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Tam Điệp	1.849.418.249	2.165.514.034
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hà Tiên	112.291.918.872	192.602.744.930
Công ty Cổ phần Xi măng Bim Sơn	43.504.740.071	47.490.474.867
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Bút Sơn	49.422.211.641	36.274.592.009
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai	4.157.222.664	4.194.785.716
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hải Vân	4.972.663.246	4.900.257.014
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Sông Thao	286.420.304	439.267.899
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	2.071.545.323	1.924.360.393
Công ty Cổ phần Vicem Thương mại Xi măng	109.822.827	118.733.311
Công ty Cổ phần Vicem Vật liệu xây dựng Đà Nẵng	149.516.125	147.521.980
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Vận tải Xi măng Hải Phòng	36.009.447	35.969.540
Công ty Cổ phần Logistic Vicem	380.357.204	306.291.926
Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Hải Phòng	78.778.683	94.705.512
Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Bút Sơn	34.073.781	196.861.932
Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Bim Sơn	77.041.412	79.450.941
Công ty Cổ phần Bao bì Hoàng Thạch	23.127.458	22.825.276
Cộng	<u>238.928.124.593</u>	<u>310.848.229.591</u>

TỔNG CÔNG TY XI MĂNG VIỆT NAM

Số 228, đường Lê Duẩn, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU SỐ B09 - DN**

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần TID	56.716.805.883	56.716.805.883
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng	32.751.879.820	32.751.879.820
Các nhà cung cấp khác	4.795.141.267	4.589.881.435
Cộng	<u>94.263.826.970</u>	<u>94.058.567.138</u>

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Tại ngày 31/12/2025, Tổng công ty có các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn với các bên liên quan như sau:

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Tam Điệp	394.000.000.000	394.000.000.000
Công ty Cổ phần Xi măng Bim Sơn	150.000.000.000	172.000.000.000
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hải Vân	75.500.000.000	76.500.000.000
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Sông Thao	246.000.000.000	250.000.000.000
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	135.000.000.000	148.500.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng và Môi trường Vicem	40.700.000.000	41.200.000.000
Cộng	<u>1.041.200.000.000</u>	<u>1.082.200.000.000</u>

10. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<u>31/12/2025</u>		<u>01/01/2025</u>	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu lãi cho vay (*)	51.030.844.657	-	44.585.742.195	-
Phải thu cổ tức và lợi nhuận được chia (*)	25.736.776.383	-	54.422.007.500	-
Phải thu chênh lệch Vốn chủ sở hữu và vốn điều lệ tại Vicem Hải Phòng (*)	-	-	83.603.309.386	-
Phải thu về cổ phần hóa	7.499.783.218	-	7.499.783.218	-
Lãi dự thu ngân hàng	42.543.568.507	-	32.079.338.700	-
Tạm ứng	9.568.023.244	-	3.885.999.997	-
Ký quỹ, ký cược	20.000.000	-	20.000.000	-
Phải thu khác	3.367.895.186	-	963.838.516	-
Cộng	<u>139.766.891.195</u>	-	<u>227.060.019.512</u>	-

(*): Các khoản phải thu bên liên quan, chi tiết xem Thuyết minh số 33.

TỔNG CÔNG TY XI MĂNG VIỆT NAM
Số 228, đường Lê Duẩn, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

MẪU SỐ B09 - DN

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc (*)		Máy móc thiết bị		Phương tiện vận tải		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ										
Tại ngày 01/01/2025	31.091.857.610	1.125.420.343	27.062.328.730	27.848.557.936	87.128.164.619					
Mua trong năm	-	-	1.872.220.862	105.699.074	1.977.919.936					
Giảm khác	(120.053.981)	-	-	-	(120.053.981)					
Tại ngày 31/12/2025	30.971.803.629	1.125.420.343	28.934.549.592	27.954.257.010	88.986.030.574					
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ										
Tại ngày 01/01/2025	25.425.863.339	1.125.420.343	18.514.600.744	27.519.722.613	72.585.607.039					
Khấu hao trong năm	256.658.208	-	1.452.578.114	280.342.232	1.989.578.554					
Giảm khác	(120.053.981)	-	-	-	(120.053.981)					
Tại ngày 31/12/2025	25.562.467.566	1.125.420.343	19.967.178.858	27.800.064.845	74.455.131.612					
GIÁ TRỊ CÒN LẠI										
Tại ngày 01/01/2025	5.665.994.271	-	8.547.727.986	328.835.323	14.542.557.580					
Tại ngày 31/12/2025	5.409.336.063	-	8.967.370.734	154.192.165	14.530.898.962					
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao đang sử dụng	12.339.187.200	1.125.420.343	6.383.497.510	26.478.103.982	46.326.209.035					
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao, hư hỏng không sử dụng được	-	-	7.664.372.677	1.025.417.589	8.689.790.266					

(*): Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình tại ngày 31/12/2025 bao gồm giá trị của Khu nhà điều dưỡng 5 tầng tại phường Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa) với giá trị là 5.799.706.162 đồng (đã khấu hao hết) và được Tổng công ty phân loại là tài sản không có nhu cầu sử dụng do đang trong quá trình xin ý kiến Bộ Xây dựng để bàn giao Khu nhà điều dưỡng này cho Bộ Xây dựng.

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất (*) VND	Bản quyền bằng sáng chế VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2025	374.116.278.348	13.830.660.674	4.753.121.000	392.700.060.022
Giảm khác	-	(300.767.800)	(2.950.436.000)	(3.251.203.800)
Tại ngày 31/12/2025	374.116.278.348	13.529.892.874	1.802.685.000	389.448.856.222
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2025	-	13.830.660.674	4.753.121.000	18.583.781.674
Giảm khác	-	(300.767.800)	(2.950.436.000)	(3.251.203.800)
Tại ngày 31/12/2025	-	13.529.892.874	1.802.685.000	15.332.577.874
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2025	374.116.278.348	-	-	374.116.278.348
Tại ngày 31/12/2025	374.116.278.348	-	-	374.116.278.348
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao đang sử dụng	-	13.529.892.874	1.802.685.000	15.332.577.874

(*) Giá trị quyền sử dụng đất tại Khu Đô thị mới Cầu Giấy, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội (trước đây là phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội). Tổng công ty chưa thực hiện trích khấu hao giá trị quyền sử dụng đất do toàn bộ khu đất này hiện đang được sử dụng để xây dựng Trung tâm Điều hành và giao dịch VICEM ("Dự án"). Thời gian hoạt động của Dự án là 50 năm kể từ ngày cấp giấy chứng nhận đầu tư (20/9/2010).

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Dự án Trung tâm Điều hành và giao dịch VICEM (i)	773.464.176.424	773.464.176.424
Dự án xây dựng Khu tổng hợp 122 Vĩnh Tuy (ii)	-	60.063.832.637
Dự án Nhà máy Kết cấu bê tông - Vật liệu xây dựng không nung (iii)	45.755.485.802	45.755.485.802
Dự án khu cảng Đông Hồi (iv)	2.442.363.045	2.442.363.045
Cộng	821.662.025.271	881.725.857.908

- (i) Dự án Trung tâm Điều hành và giao dịch VICEM được phê duyệt tại Quyết định số 01510/QĐ-XMVN ngày 23/9/2010, phê duyệt điều chỉnh tổng mức đầu tư theo Quyết định số 02208/QĐ-XMVN ngày 30/12/2011 của Hội đồng thành viên VICEM; Quyết định số 3660/QĐ-UBND ngày 09/7/2019 của UBND Thành phố Hà Nội về điều chỉnh nội dung chủ trương đầu tư tại Giấy Chứng nhận đầu tư số 01121000884 do UBND Thành phố Hà Nội ban hành ngày 20/9/2010. Tổng mức đầu tư của Dự án sau điều chỉnh là 2.743,76 tỷ đồng. Theo Quyết định số 3660/QĐ-UBND ngày 09/7/2019, UBND Thành phố Hà Nội đã chấp thuận gia hạn tiến độ Dự án hoàn thành và đưa vào sử dụng trong quý IV/2020.

Ngày 10/3/2017, Văn phòng Chính phủ có văn bản số 2243/VPCP-CN đề nghị Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến của các Bộ, ngành có liên quan để chỉ đạo việc chuyển nhượng Dự án. Ngày 09/10/2019, Bộ Xây dựng có văn bản số 2394/BXD-QLDN hướng dẫn thủ tục chuyển nhượng Dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU SỐ B09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

Ngày 23/9/2021, VICEM có văn bản số 1619/VICEM-HĐTV gửi Bộ Xây dựng về phương án sắp xếp lại, xử lý các cơ sở nhà, đất của Tổng công ty Xi măng Việt Nam tại Thành phố Hà Nội và tỉnh Nghệ An. Trong đó đề xuất phương án sắp xếp lại, xử lý nhà đất đối với cơ sở nhà đất tại lô 10E6 khu đô thị mới Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội là "giữ lại tiếp tục sử dụng để đầu tư hoàn thiện Dự án Trung tâm Điều hành và giao dịch VICEM".

Ngày 25/10/2022, VICEM có văn bản số 1990/VICEM-HĐTV gửi Bộ Xây dựng về việc giữ lại tiếp tục sử dụng Khu đất tại Lô 10E6 Khu đô thị mới Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội để tiếp tục đầu tư hoàn thiện Dự án. Ngày 18/01/2023, VICEM có văn bản số 99/VICEM-HĐTV gửi Bộ Xây dựng báo cáo bổ sung việc giữ lại tiếp tục sử dụng Khu đất tại Lô 10E6 Khu đô thị mới Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội để tiếp tục đầu tư hoàn thiện Dự án.

Ngày 28/3/2023, Bộ Xây dựng có văn bản số 1160/BXD-KHTC báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét chấp thuận chủ trương cho phép VICEM được tiếp tục đầu tư hoàn thiện Dự án.

Ngày 02/8/2023, tại Công văn số 5873/VPCP-CN, Văn phòng Chính phủ có ý kiến chỉ đạo Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính và Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội, chỉ đạo VICEM tiếp tục đầu tư hoàn thiện Dự án theo quy định của pháp luật.

Ngày 16/8/2023, Bộ Xây dựng có văn bản số 3692/BXD-KHTC gửi VICEM về việc thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ tại văn bản số 5873/VPCP-CN ngày 02/8/2023 về Dự án.

Hội đồng thành viên VICEM có Nghị quyết số 2313/NQ-VICEM ngày 07/12/2023 thống nhất tiếp tục đầu tư hoàn thiện Dự án và Nghị quyết số 1030/NQ-VICEM ngày 01/7/2024 thống nhất chủ trương điều chỉnh thiết kế Dự án.

Ngày 26/9/2024, Hội đồng thành viên VICEM đã ban hành Quyết định số 1557/QĐ-VICEM về việc phê duyệt điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án. Trên cơ sở đó, ngày 02/10/2024, VICEM đã gửi hồ sơ xin điều chỉnh dự án đầu tư lên Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) Thành phố Hà Nội.

Ngày 17/12/2024, Hội đồng thành viên VICEM đã ban hành Nghị quyết số 2173/NQ-VICEM về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư với tổng mức đầu tư của Dự án sau điều chỉnh là 2.227,76 tỷ đồng, thời gian hoàn thành đưa vào sử dụng là Quý IV/2026; và có văn bản số 2176/VICEM-HĐTV ngày 17/12/2024 báo cáo Bộ Xây dựng về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư nêu trên.

Ngày 25/02/2026, Hội đồng thành viên VICEM có văn bản số 317/VICEM-HĐTV báo cáo Bộ Xây dựng về việc chuyển giao nguyên trạng dự án Trung tâm Điều hành và giao dịch VICEM tại lô 10E6 - Khu đô thị mới Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội. Hiện tại, VICEM đang chờ ý kiến của cơ quan có thẩm quyền.

- (ii) Dự án xây dựng Khu tổng hợp 122 Vĩnh Tuy được Hội đồng thành viên VICEM phê duyệt tại Quyết định số 1000/QĐ-XMVN ngày 04/7/2012, tổng mức đầu tư của Dự án là 6.501 tỷ đồng. Ngày 27/11/2015, UBND Thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 6499/QĐ-UBND về việc phê duyệt Quy hoạch phân Khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000.

Ngày 17/01/2019, VICEM có văn bản số 120/VICEM-HĐTV báo cáo và đề nghị Bộ Xây dựng cho phép tiếp tục quản lý, sử dụng khu đất 122 Vĩnh Tuy phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của VICEM như hiện trạng cũng như đảm bảo tiến độ cổ phần hóa. Sau cổ phần hóa, căn cứ theo yêu cầu sản xuất kinh doanh, chiến lược phát triển, tái cấu trúc VICEM và quy hoạch của Thành phố Hà Nội, VICEM sẽ báo cáo cấp có thẩm quyền việc sử dụng đất trên theo quy định.

Ngày 20/9/2022, Bộ Xây dựng có văn bản số 4229/BXD-KHTC yêu cầu VICEM làm rõ mục đích, kế hoạch sử dụng phần diện tích đất 34.413,6 m² và xem xét đề xuất lại hình thức sắp xếp đối với phần diện tích đất là đường đi chung và phần diện tích đất thuộc quy hoạch mở đường.

Hội đồng thành viên VICEM có văn bản số 1435/VICEM-HĐTV ngày 18/7/2023, văn bản số 60/VICEM-HĐTV ngày 10/01/2024, văn bản số 181/VICEM-HĐTV ngày 05/02/2024 và văn bản số 518/VICEM-HĐTV ngày 10/4/2024 báo cáo Bộ Xây dựng về rà soát, cập nhật Đề án cơ cấu lại VICEM giai đoạn 2021-2025.

Ngày 11/6/2024, Bộ Xây dựng đã có Quyết định số 528/QĐ-BXD phê duyệt Đề án cơ cấu lại VICEM giai đoạn 2021 - 2025. Ngày 14/8/2024, Hội đồng thành viên VICEM có Quyết định số 1319/QĐ-VICEM phê duyệt kế hoạch triển khai Đề án cơ cấu lại VICEM giai đoạn 2021 - 2025, theo đó định hướng:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09 - DN

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

- Tiếp tục làm việc với Thành phố Hà Nội rà soát, xử lý tồn tại của dự án.
- Tiếp tục quản lý sử dụng, hoàn thiện các thủ tục về đất đai theo quy định hiện hành.

Ngày 31/12/2025, Hội đồng thành viên VICEM đã có Nghị quyết số 2665/NQ-VICEM về việc thống nhất, báo cáo đề nghị Bộ Xây dựng xem xét chấp thuận dừng thực hiện vĩnh viễn Dự án đầu tư xây dựng công trình Khu tổng hợp 122 Vĩnh Tuy, Hà Nội.

Ngày 31/12/2025, Hội đồng thành viên VICEM đã có văn bản số 2666/VICEM-HĐTV báo cáo Bộ Xây dựng xem xét chấp thuận dừng thực hiện vĩnh viễn Dự án.

Ngày 12/02/2026, Bộ Xây dựng có văn bản số 1990/BXD-QLDN, trong đó, giao Hội đồng thành viên VICEM rà soát kỹ lưỡng, đánh giá toàn diện về tình hình thực hiện, mục tiêu, hiệu quả, nguồn vốn, quy hoạch,... của Dự án và quyết định việc tiếp tục thực hiện hoặc chấm dứt hoạt động đầu tư Dự án.

Ngày 30/3/2026, Hội đồng thành viên VICEM có Nghị quyết số 518/NQ-HĐTV và Quyết định số 519/QĐ-HĐTV về việc dừng thực hiện vĩnh viễn Dự án Khu tổng hợp 122 Vĩnh Tuy, Hà Nội. Hiện tại, Tổng công ty đang thực hiện quyết toán vốn đầu tư của Dự án theo quy định.

Tổng công ty đã thực hiện hạch toán toàn bộ chi phí phát sinh của Dự án vào kết quả kinh doanh năm 2025.

- (iii) Dự án Nhà máy Kết cấu bê tông - Vật liệu xây dựng không nung Đông Hồi được triển khai theo Quyết định số 770/QĐ-XMLVN ngày 09/6/2010 của Hội đồng thành viên VICEM với tổng mức đầu tư là 819 tỷ đồng.

Ngày 28/02/2019, Hội đồng thành viên VICEM ban hành Quyết định số 363/QĐ-VICEM chấp thuận dừng Dự án kể từ ngày 30/6/2018 để chuyển nhượng Dự án cho Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai ("Vicem Hoàng Mai") tiếp tục đầu tư với giá chuyển nhượng không thấp hơn 59,8 tỷ đồng.

Ngày 23/9/2021, VICEM có văn bản số 1619/VICEM-HĐTV gửi Bộ Xây dựng về phương án sắp xếp lại, xử lý các cơ sở nhà, đất của Tổng công ty Xi măng Việt Nam tại Thành phố Hà Nội và tỉnh Nghệ An. Theo đó, đề xuất Bộ Xây dựng chấp thuận chủ trương cho VICEM được điều chỉnh dự án để góp vốn vào Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai để thực hiện dự án Xi măng Hoàng Mai 2.

Ngày 20/9/2022, Bộ Xây dựng có văn bản số 4229/BXD-KHTC, trong đó đối với Khu đất tại Khu công nghiệp Đông Hồi, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An - nay thuộc phường Tân Mai, tỉnh Nghệ An (Dự án Nhà máy Kết cấu bê tông - Vật liệu xây dựng không nung Đông Hồi) yêu cầu Hội đồng thành viên VICEM cập nhật vào kế hoạch đầu tư của doanh nghiệp.

Ngày 09/01/2023, VICEM đã phối hợp với Vicem Hoàng Mai làm việc với UBND tỉnh Nghệ An để xin hướng dẫn, hỗ trợ các thủ tục để xử lý dự án Nhà máy Kết cấu bê tông - Vật liệu xây dựng không nung Đông Hồi. Tại Thông báo số 31/TB-UBND ngày 18/01/2023, UBND tỉnh Nghệ An đã thống nhất với đề xuất của VICEM về chấm dứt hoạt động của dự án Nhà máy Kết cấu bê tông - Vật liệu xây dựng không nung Đông Hồi và về nguyên tắc ủng hộ Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai đề xuất dự án Trạm nghiền xi măng tại vị trí Nhà máy Kết cấu bê tông - Vật liệu xây dựng không nung sau khi dự án này hoàn thành các thủ tục để chấm dứt hoạt động, xử lý tài chính, tài sản theo đúng quy định.

Ngày 24/8/2023, Hội đồng thành viên VICEM có văn bản số 1654/VICEM-HĐTV báo cáo Bộ Xây dựng về việc triển khai các thủ tục chấm dứt hoạt động dự án đầu tư Nhà máy Kết cấu bê tông - Vật liệu xây dựng không nung tại KCN Đông Hồi, tỉnh Nghệ An.

Ngày 25/12/2023, Vicem Hoàng Mai có văn bản số 4756/XMHM-NĐD trình VICEM về Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án Trạm nghiền xi măng tại KCN Đông Hồi - Nghệ An. Ngày 25/01/2024, VICEM có văn bản số 117/VICEM-ĐTXD gửi Vicem Hoàng Mai và Người đại diện phần vốn của VICEM tại Vicem Hoàng Mai góp ý về Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án Trạm nghiền xi măng tại Đông Hồi - Nghệ An. Vicem Hoàng Mai tiếp tục phối hợp với đơn vị tư vấn rà soát, chỉnh sửa hoàn thiện Báo cáo.

Ngày 10/3/2025, Vicem Hoàng Mai đã nộp Hồ sơ đề xuất đầu tư dự án Trạm nghiền xi măng Vicem Hoàng Mai tại Đông Hồi (địa điểm đề xuất đầu tư tại khu đất dự án Nhà máy Kết cấu bê tông - Vật liệu xây dựng không nung) lên Sở Tài chính và UBND tỉnh Nghệ An.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU SỐ B09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

Ngày 08/8/2025, Sở Tài chính tỉnh Nghệ An có Văn bản số 5020/STC-TC&PTDN trả lời Vicem Hoàng Mai về hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: "Tổng hợp ý kiến các sở, ngành, địa phương ... hiện tại chưa có đủ cơ sở để xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Trạm nghiền xi măng Vicem Hoàng Mai tại Đông Hội - Nghệ An do Vicem Hoàng Mai đề xuất". Vicem Hoàng Mai tiếp tục nghiên cứu ý kiến các sở ban ngành, Văn bản số 5020/STC-TC&PTDN ngày 08/8/2025 của Sở Tài chính tỉnh Nghệ An để có phương án xử lý, hoàn thiện hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

Ngày 29/01/2026, VICEM có văn bản số 186/VICEM-ĐTĐXD gửi VICEM Hoàng Mai và Người đại diện phần vốn VICEM tại VICEM Hoàng Mai đề nghị có báo cáo và kiến nghị cụ thể việc đề xuất đầu tư dự án Trạm nghiền xi măng tại Khu công nghiệp Đông Hội, tỉnh Nghệ An.

Đến ngày lập Báo cáo tài chính này, VICEM đang tiếp tục phối hợp, đôn đốc Vicem Hoàng Mai xem xét đề xuất dự án phù hợp tại vị trí khu đất thuộc Dự án Nhà máy Kết cấu bê tông - Vật liệu xây dựng không nung Đông Hội.

- (iv) Dự án Cảng VICEM tại Đông Hội được thực hiện theo Quyết định số 659/QĐ-VICEM của Hội đồng thành viên VICEM ban hành ngày 04/4/2016, tổng mức đầu tư là 1.978 tỷ đồng.

Ngày 20/11/2018, Hội đồng thành viên VICEM ban hành Quyết định số 2146/QĐ-VICEM phê duyệt chấm dứt dự án đầu tư xây dựng Cảng Đông Hội kể từ ngày 30/6/2018 với giá trị quyết toán là 2.680.806.045 đồng. VICEM và Vicem Hoàng Mai có văn bản báo cáo UBND tỉnh Nghệ An chấp thuận cho Vicem Hoàng Mai tiếp tục lập dự án hoặc/và làm Nhà đầu tư thực hiện dự án cảng biển tại Đông Hội, tỉnh Nghệ An đồng bộ với dự án Xi măng Hoàng Mai 2.

Ngày 05/10/2020, Vicem Hoàng Mai có văn bản số 3249/BC-XMHM báo cáo Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An, trong đó có nội dung: Dự án đang tạm giãn tiến độ triển khai do hiện nay UBND tỉnh Nghệ An đang phối hợp với Bộ Giao thông Vận tải lập quy hoạch cảng Đông Hội giai đoạn 2020 - 2035 và tầm nhìn đến năm 2050.

Ngày 22/9/2021, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 1579/QĐ-TTg phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng biển Việt Nam thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Ngày 09/01/2023, VICEM đã phối hợp với Vicem Hoàng Mai làm việc với UBND tỉnh Nghệ An về dự án Cảng VICEM tại Đông Hội. Tại Thông báo số 31/TB-UBND ngày 18/01/2023 của UBND tỉnh Nghệ An có nội dung: Sau khi quy hoạch chi tiết nhóm cảng biển thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn năm 2050 và Quy hoạch chi tiết khu bến cảng Đông Hội được phê duyệt, đáp ứng đủ nhu cầu hàng hóa thông qua cảng, đề nghị Vicem Hoàng Mai đề xuất đầu tư dự án trình cấp có thẩm quyền theo quy định.

Ngày 02/02/2023, Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An có văn bản số 122/KKT-KHĐT gửi VICEM và Vicem Hoàng Mai để hướng dẫn triển khai thực hiện Thông báo số 31/TB-UBND ngày 18/01/2023.

Ngày 03/10/2024, Vicem Hoàng Mai có văn bản số 3600/XMHM-ĐTĐXD gửi VICEM về việc xin ý kiến góp ý hoàn thiện nội dung hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Bến cảng tổng hợp Vicem Hoàng Mai tại Đông Hội - Nghệ An. Ngày 29/10/2024, VICEM có văn bản số 1758/VICEM-ĐTĐXD gửi Vicem Hoàng Mai về hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Bến cảng tổng hợp Vicem Hoàng Mai tại Đông Hội - Nghệ An.

Ngày 10/12/2024, Vicem Hoàng Mai đã nộp hồ sơ xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Bến cảng tổng hợp Vicem Hoàng Mai tại Đông Hội - Nghệ An lên Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) tỉnh Nghệ An.

Ngày 06/6/2025, Sở Tài chính tỉnh Nghệ An có Văn bản số 3125/STC-TC&PTDN gửi Vicem Hoàng Mai đề nghị bổ sung hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án. Ngày 16/6/2025, Vicem Hoàng Mai có Văn bản số 3157/XMHM-ĐTĐXD gửi Sở Tài chính tỉnh Nghệ An giải trình và bổ sung hồ sơ.

Ngày 09/7/2025, Bộ Xây dựng có Quyết định số 1051/QĐ-BXD về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết phát triển vùng đất, vùng nước cảng biển Nghệ An thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050.

Ngày 25/9/2025, Sở Tài chính tỉnh Nghệ An có văn bản số 6379/STC-TC&PTDN gửi UBND tỉnh Nghệ An tổng hợp các ý kiến của các sở ban ngành về chủ trương đầu tư dự án và đề nghị giao Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam tiếp quản, chủ trì xem xét, thẩm định, tham mưu về chủ trương đầu tư dự án. UBND tỉnh Nghệ An có văn bản số 10400/UNND-CN ngày 01/10/2025 giao Sở Tài chính chủ trì và thực hiện các chức năng theo quy định.

TỔNG CÔNG TY XI MĂNG VIỆT NAM

Số 228, đường Lê Duẩn, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU SỐ B09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

VICEM Hoàng Mai đang tiếp tục phối hợp với đơn vị tư vấn để nghiên cứu, rà soát hoàn thiện hồ sơ đề xuất đầu tư dự án theo ý kiến của các sở ban ngành tỉnh Nghệ An.

Đến ngày lập Báo cáo tài chính này, VICEM đang tiếp tục phối hợp, đôn đốc Vicem Hoàng Mai rà soát hoàn thiện hồ sơ đề xuất đầu tư dự án theo ý kiến của các sở ban ngành tỉnh Nghệ An và phù hợp với quy hoạch, tiến hành thủ tục xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Bến cảng tổng hợp Vicem Hoàng Mai tại Đông Hội - Nghệ An và xử lý tài chính dự án Cảng VICEM tại Đông Hội theo đúng quy định.

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Tiền thuê đất dự án nhà máy kết cấu bê tông - Vật liệu xây dựng không nung Nghệ An, Đông Hội	13.791.802.000	13.791.802.000
Cộng	<u>13.791.802.000</u>	<u>13.791.802.000</u>

TỔNG CÔNG TY XI MĂNG VIỆT NAM
Số 228, đường Lê Duẩn, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, Thành phố Hà Nội

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

MÃU SỐ B09 - DN

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hoàng Thạch	1.875.000.000.000	-	1.875.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hải Phòng	920.000.000.000	-	920.000.000.000	(60.423.409.084)
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Tam Điệp	1.132.027.198.900	(1.132.027.198.900)	1.132.027.198.900	(1.132.027.198.900)
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hà Tiên	2.584.434.333.100	-	2.584.434.333.100	-
Công ty Cổ phần Xi măng Bỉm Sơn	733.291.747.950	-	733.291.747.950	-
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Bút Sơn	898.556.152.000	(109.413.203.563)	898.556.152.000	(134.540.860.368)
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai	510.918.000.000	-	510.918.000.000	-
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hải Vân	314.637.600.000	(95.486.502.660)	314.637.600.000	(60.852.006.524)
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Sông Thao	516.550.000.000	(291.936.098.264)	516.550.000.000	(301.043.274.451)
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	1.605.858.460.000	(1.605.858.460.000)	1.605.858.460.000	(1.605.858.460.000)
Công ty Cổ phần Năng lượng và Môi trường Vicem	279.365.401.780	-	279.365.401.780	-
Công ty Cổ phần Vicem Thương mại Xi măng	35.786.140.000	-	35.786.140.000	-
Công ty Cổ phần Vicem Vật liệu xây dựng Đà Nẵng	65.147.000.000	(935.332.264)	65.147.000.000	(1.471.167.531)
Công ty Cổ phần Vicem Thạch cao Xi măng	41.990.150.000	-	41.990.150.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Vận tải Xi măng Hải Phòng	16.290.600.000	-	16.290.600.000	-
Công ty Cổ phần Vicem Vận tải Hoàng Thạch	3.354.500.000	-	3.354.500.000	-
Công ty Cổ phần Logistic Vicem	92.096.300.000	-	92.096.300.000	-
Cộng	11.625.303.583.730	(3.235.656.795.651)	11.625.303.583.730	(3.296.216.376.858)

TỔNG CÔNG TY XI MĂNG VIỆT NAM
Số 228, đường Lê Duẩn, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty Xi măng Nghi Sơn	872.610.611.500	-	872.610.611.500	-
Công ty TNHH Siam City Cement (Việt Nam)	814.863.899.899	-	814.863.899.899	-
Công ty Xi măng Chinfon	194.035.068.000	-	194.035.068.000	-
Công ty Cổ phần Xi măng Tây Đô	36.611.500.000	(752.426.554)	36.611.500.000	-
Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Hải Phòng	14.754.500.000	-	14.754.500.000	-
Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Bút Sơn	22.634.323.995	-	22.634.323.995	-
Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Bỉm Sơn	18.620.000.000	-	18.620.000.000	-
Công ty Cổ phần Bao bì Hoàng Thạch	4.441.000.000	-	4.441.000.000	-
Công ty Cổ phần Bao bì Hà Tiên	15.380.500.000	-	15.380.500.000	-
Công ty Cổ phần Sông Đà 12 (*)	-	-	12.000.000.000	(12.000.000.000)
Cộng	1.993.951.403.394	(752.426.554)	2.005.951.403.394	(12.000.000.000)

Tổng công ty đã chuyển nhượng toàn bộ vốn đầu tư tại Công ty Cổ phần Sông Đà 12 (đầu giá công khai) theo phương án được phê duyệt tại Nghị quyết hội đồng thành viên VICEM số 2056/NQ-VICEM ngày 27/10/2025. Xem thêm Thuyết minh số 26.

17. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Tám lợp - Vật liệu xây dựng Đồng Nai	43.625.888.700	(40.938.019.560)	43.625.888.700	(41.902.023.260)
Công ty Cổ phần Tài chính Tín Việt	97.543.511.250	-	97.543.511.250	-
Công ty Cổ phần Cao su Đồng Nai - Kratie	96.000.000.000	-	96.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Cao su Đồng Phú - Kratie	105.000.000.000	-	105.000.000.000	-
Cộng	342.169.399.950	(40.938.019.560)	342.169.399.950	(41.902.023.260)

TỔNG CÔNG TY XI MĂNG VIỆT NAM

Số 228, đường Lê Duẩn, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU SỐ B09 - DN**

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

Căn cứ Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Xi măng Việt Nam giai đoạn 2021 - 2025 được Bộ Xây dựng phê duyệt tại Quyết định 528/QĐ-BXD ngày 11/6/2024, Hội đồng thành viên VICEM đã ban hành Quyết định số 1319/QĐ-VICEM ngày 14/8/2024 về việc phê duyệt kế hoạch triển khai Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Xi măng Việt Nam giai đoạn 2021 - 2025 và Quyết định số 1748/QĐ-VICEM ngày 25/10/2024 về việc phê duyệt Kế hoạch thoái vốn đầu tư của VICEM tại các đơn vị năm 2024 - 2025, Tổng công ty sẽ thoái toàn bộ vốn tại các công ty này. Hiện tại, Tổng công ty đang xây dựng Chiến lược phát triển VICEM giai đoạn 2026 - 2030 trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả	Giá trị	Số có khả
	VND	năng trả nợ VND	VND	năng trả nợ VND
Phải trả các bên liên quan	1.944.528.719	1.944.528.719	7.048.668.199	7.048.668.199
Công ty TNHH Một thành viên Xi măng Vicem Hải Phòng	-	-	5.652.019.930	5.652.019.930
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Bỉm Sơn	-	-	282.000.000	282.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Xi măng Vicem Hoàng Thạch	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai	780.769.623	780.769.623	529.749.623	529.749.623
Viện Công nghệ Xi măng Vicem	1.163.759.096	1.163.759.096	584.898.646	584.898.646
Phải trả người bán khác	26.147.122.099	26.147.122.099	26.050.541.056	26.050.541.056
Công ty Cơ khí và Xây dựng Posco E&C Việt Nam	25.190.394.192	25.190.394.192	25.190.394.192	25.190.394.192
Các nhà cung cấp khác	956.727.907	956.727.907	860.146.864	860.146.864
Cộng	28.091.650.818	28.091.650.818	33.099.209.255	33.099.209.255

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

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	3.936.572.587	13.830.944.996	14.230.917.385	3.536.600.198
Thuế thu nhập cá nhân	829.327.420	11.106.727.337	11.447.801.677	488.253.080
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(8.095.621.635)	-	-	(8.095.621.635)
Lợi nhuận phải nộp về Ngân sách nhà nước	8.866.574.038	83.066.397.027	58.417.917.574	33.515.053.491
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	13.145.205.276	13.145.205.276	-
Các loại thuế, phí khác	1.316.588.655	1.312.944.810	2.652.061.132	(22.527.667)
- Phải thu	(22.527.667)	4.000.000	4.000.000	(22.527.667)
- Phải nộp	1.339.116.322	1.308.944.810	2.648.061.132	-
Cộng	6.853.441.065	122.462.219.446	99.893.903.044	29.421.757.467
Trong đó:				
- Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	8.118.149.302			8.118.149.302
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14.971.590.367			37.539.906.769

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09 - DN

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí phải trả về đầu tư xây dựng cơ bản	19.415.981.031	19.415.981.031
Chi phí từ thiện, ủng hộ	-	4.015.998.879
Chi phí phải trả khác	4.156.214.357	2.790.851.165
Cộng	23.572.195.388	26.222.831.075

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	163.939.732	156.374.043
Phải trả về cổ phần hóa	10.200.000	10.200.000
Quỹ ủng hộ công tác xã hội, từ thiện (i)	29.517.733.716	26.119.125.738
Quỹ hỗ trợ Tây Nam Bộ (ii)	3.199.157.822	3.199.157.822
Các khoản khác	8.478.925.812	6.850.889.862
Cộng	41.369.957.082	36.335.747.465

- (i) Quỹ ủng hộ từ thiện và nhân đạo của Tổng công ty nhằm mục đích hỗ trợ các công ty thành viên gặp khó khăn về sản xuất kinh doanh, thu nhập của người lao động thấp; để hỗ trợ các đơn vị, cá nhân giúp đỡ ủng hộ Tổng công ty trong việc thực hiện hoàn thành nhiệm vụ chính trị, chăm lo đến việc làm thu nhập của cán bộ công nhân viên Tổng công ty; để ủng hộ công tác từ thiện, nhân đạo, xã hội. Quỹ được xây dựng bằng một phần tiền lương tự nguyện ủng hộ của cán bộ công nhân viên lao động và các nguồn hỗ trợ khác.
- (ii) Quỹ hỗ trợ Tây Nam Bộ: Quỹ được lập trên cơ sở chỉ đạo của Ban chỉ đạo Tây Nam Bộ để thực hiện Nghị quyết số 37-NQ/TW về phương hướng phát triển kinh tế xã hội và bảo đảm quốc phòng, an ninh vùng Đồng bằng sông Cửu Long. Nguồn hình thành Quỹ được đóng góp từ các công ty thành viên và Công ty mẹ - VICEM.

TỔNG CÔNG TY XI MĂNG VIỆT NAM

Số 228, đường Lê Duẩn, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

MẪU SỐ B09 - DN**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2024	15.033.985.412.409	97.859.545.560	1.563.952.104.939	-	16.695.797.062.908
Lỗi trong năm	-	-	-	(184.726.400.402)	(184.726.400.402)
Tại ngày 01/01/2025	15.033.985.412.409	97.859.545.560	1.563.952.104.939	(184.726.400.402)	16.511.070.662.506
Lãi trong năm	-	-	-	303.685.372.679	303.685.372.679
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	(35.892.575.250)	(35.892.575.250)
Lợi nhuận còn lại nộp Ngân sách (*)	-	-	-	(83.066.397.027)	(83.066.397.027)
Tại ngày 31/12/2025	15.033.985.412.409	97.859.545.560	1.563.952.104.939	-	16.695.797.062.908

(*): Tại ngày 31/12/2025, Tổng công ty tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ nguồn lợi nhuận sau thuế và xác định lợi nhuận còn lại phải nộp Ngân sách nhà nước theo Luật quản lý và đầu tư vốn nhà nước tại doanh nghiệp số 68/2025/QH15 ngày 14/06/2025 và Nghị định số 366/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ về Quản lý và đầu tư vốn nhà nước tại doanh nghiệp.

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOẠI BẢNG

	31/12/2025	01/01/2025
Ngoại tệ		
- Đô la Mỹ (USD)	78.671,95	78.679,68
- Euro (EUR)	483,00	483,00

TỔNG CÔNG TY XI MĂNG VIỆT NAM

Số 228, đường Lê Duẩn, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU SỐ B09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu phí tư vấn	211.930.757.356	207.530.632.339
Doanh thu dịch vụ khác	5.860.059.369	5.649.447.950
Cộng	217.790.816.725	213.180.080.289

Doanh thu phí tư vấn với các bên liên quan

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hoàng Thạch	48.921.426.904	48.056.707.728
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hải Phòng	10.562.389.818	9.044.482.317
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Tam Điệp	38.441.750	1.261.938.302
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hà Tiên	110.371.357.196	105.914.413.804
Công ty Cổ phần Xi măng Bim Sơn	19.414.002.476	18.438.939.302
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Bút Sơn	12.173.721.880	12.289.131.938
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai	7.339.827.054	7.817.166.888
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hải Vân	-	845.335.144
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Sông Thao	712.581.364	326.146.992
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	-	1.290.137.764
Công ty Cổ phần Năng lượng và Môi trường Vicem	-	(15.982.034)
Công ty Cổ phần Vicem Thương mại Xi măng	387.322.138	385.256.537
Công ty Cổ phần Vicem Vật liệu xây dựng Đà Nẵng	-	26.825.729
Công ty Cổ phần Vicem Thạch cao Xi măng	-	356.538
Công ty Cổ phần TMDVVT Xi măng Hải Phòng	-	(233.607)
Công ty Cổ phần Logistic Vicem	1.382.238.737	1.400.312.771
Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Hải Phòng	146.280.656	(32.182.078)
Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Bút Sơn	113.941.413	134.253.062
Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Bim Sơn	278.449.673	278.398.105
Công ty Cổ phần Bao bì Hoàng Thạch	88.776.297	69.227.137
Cộng	211.930.757.356	207.530.632.339

Doanh thu dịch vụ khác với các bên liên quan

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hoàng Thạch	536.262.572	185.600.000
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hải Phòng	671.805.799	895.035.672
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Tam Điệp	-	421.990.372
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hà Tiên	1.175.461.421	1.469.896.851
Công ty Cổ phần Xi măng Bim Sơn	3.407.407	353.615.262
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai	743.273.333	292.592.593
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Sông Thao	308.032.409	486.129.638
Viện Công nghệ Xi măng Vicem	49.052.040	56.198.823
Công ty Xi măng Nghi Sơn	1.488.650.000	-
Cộng	4.975.944.981	4.161.059.211

TỔNG CÔNG TY XI MĂNG VIỆT NAM

Số 228, đường Lê Duẩn, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU SỐ B09 - DN**

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

25. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6.601.227.052	6.628.894.653
Cộng	6.601.227.052	6.628.894.653

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	138.567.965.928	118.310.128.835
Lãi cho các đơn vị thành viên vay vốn	18.191.175.890	19.129.012.059
Cổ tức, lợi nhuận được chia	194.350.295.335	55.373.416.100
Lãi chênh lệch tỷ giá	70.589.382	162.705.185
Thoái vốn đầu tư tại Công ty Cổ phần Sông Đà 12 (*)	2.402.000.000	-
Cộng	353.582.026.535	192.975.262.179

(*) Giá gốc khoản vốn đầu tư của Tổng công ty vào Công ty Cổ phần Sông Đà 12 là 12.000.000.000 đồng, đã được trích lập dự phòng tổn thất 100% trong các niên độ tài chính trước. Sau xử lý tổn thất bằng giá trị dự phòng đã trích lập, giá trị thuần của khoản đầu tư là "0" đồng, tổng số tiền thu được từ chuyển nhượng vốn là 2.402.000.000 đồng được Tổng công ty ghi nhận vào doanh thu tài chính.

Chi tiết cổ tức lợi nhuận được chia

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hoàng Thạch	10.376.776.383	-
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hà Tiên	30.410.258.800	-
Công ty Cổ phần Năng lượng và Môi trường Vicem	-	1.964.172.100
Công ty Cổ phần Vicem Thương mại Xi măng	894.653.500	1.073.584.200
Công ty Cổ phần Vicem Vận tải Hoàng Thạch	67.090.000	-
Công ty Cổ phần Logistic Vicem	1.968.708.300	1.968.708.300
Công ty Xi măng Nghi Sơn	82.176.850.000	42.094.500.000
Công ty TNHH Siam City Cement (Việt Nam)	58.325.892.752	-
Công ty Xi măng Chinfon	1.732.800.000	3.465.600.000
Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Hải Phòng	147.545.000	368.862.500
Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Bút Sơn	2.057.666.000	1.851.899.400
Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Bỉm Sơn	372.400.000	372.400.000
Công ty Cổ phần Bao bì Hoàng Thạch	113.689.600	113.689.600
Công ty Cổ phần Bao bì Hà Tiên	1.999.465.000	-
Công ty Cổ phần Cao su Đồng Phú - Kratie	3.706.500.000	2.100.000.000
Cộng	194.350.295.335	55.373.416.100

TỔNG CÔNG TY XI MĂNG VIỆT NAM

Số 228, đường Lê Duẩn, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU SỐ B09 - DN**

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

Chi tiết lãi cho các đơn vị thành viên vay vốn

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Tam Điệp	3.939.999.999	3.964.520.546
Công ty Cổ phần Xi măng Bim Sơn	3.505.934.246	3.814.441.097
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hải Vân	1.591.708.220	1.659.750.687
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Sông Thao	5.203.824.659	5.574.841.099
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	3.091.664.382	3.218.128.768
Công ty Cổ phần Năng lượng và Môi trường Vicem	858.044.384	897.329.862
Cộng	18.191.175.890	19.129.012.059

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá (Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính	5.856.545 (60.771.158.353)	73.318.834 339.103.793.361
Cộng	(60.765.301.808)	339.177.112.195

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân viên	150.516.303.840	146.913.212.467
Chi phí vật liệu quản lý	4.033.933.506	4.614.109.978
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.410.574.076	1.057.530.900
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.989.578.554	2.200.339.341
Thuế, phí và lệ phí	13.992.459.311	12.294.117.180
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(919.421.091)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.843.963.248	13.361.627.541
Chi phí khác (*)	136.482.737.909	58.426.022.945
Cộng	320.269.550.444	237.947.539.261

(*) Chi phí khác năm 2025 bao gồm 60.063.832.637 đồng là chi phí đã phát sinh của Dự án đầu tư xây dựng Khu tổng hợp 122 Vĩnh Tuy, Hà Nội được Tổng công ty hạch toán vào kết quả kinh doanh năm 2025 theo như trình bày tại **Thuyết minh số 13, mục (ii)**.

TỔNG CÔNG TY XI MĂNG VIỆT NAM

Số 228, đường Lê Duẩn, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU SỐ B09 - DN**

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

29. THU NHẬP KHÁC, CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập khác		
Các khoản khác	98.567.688	5.400.000
Cộng	98.567.688	5.400.000
Chi phí khác		
Tiền thuế GTGT không được trừ phân bổ cho hoạt động cho vay	370.137.297	492.376.190
Tiền chậm nộp, phạt thuế, truy thu thuế	1.090.425.284	6.617.246.135
Các khoản khác	220.000.000	23.974.436
Cộng	1.680.562.581	7.133.596.761

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	303.685.372.679	(184.726.400.402)
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	74.313.806.480	10.780.691.240
- Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện năm nay	5.856.545	74.889.213
- Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện năm trước đã thực hiện năm nay	(74.889.213)	(14.826.115)
- Chi phí không được trừ khác	74.382.839.148	10.720.628.142
Thu nhập chịu thuế	377.999.179.159	(173.945.709.162)
Thu nhập miễn thuế	194.350.295.335	55.373.416.100
Lỗi kết chuyển	183.648.883.824	-
Thu nhập tính thuế	-	(229.319.125.262)
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-

Tại ngày 31/12/2025, Tổng công ty có khoản lỗ tính thuế còn lại chưa được kết chuyển là 45.670.241.438 đồng, Tổng công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại do không chắc chắn về khoản lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

TỔNG CÔNG TY XI MĂNG VIỆT NAM

Số 228, đường Lê Duẩn, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU SỐ B09 - DN**

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

Trong năm, ngoài các giao dịch đã trình bày ở các thuyết minh khác, Tổng công ty có các giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:

Giao dịch mua hàng bên liên quan

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hải Phòng	-	21.458.780.035
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai	232.425.928	588.386.448
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hà Tiên	6.611.859.678	7.982.642.593
Công ty Cổ phần Xi măng Bim Sơn	64.696.969	261.111.111
Viện Công nghệ Xi măng Vicem	3.040.862.112	2.924.493.230

Số dư phải thu lãi cho vay

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Tam Điệp	15.878.602.736	11.938.602.737
Công ty Cổ phần Xi măng Bim Sơn	876.712.328	850.194.521
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Bút Sơn	3.582.958.905	3.582.958.905
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hải Vân	10.634.947.948	9.443.239.728
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Sông Thao	3.944.594.521	5.574.841.099
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	15.886.779.451	12.795.115.069
Công ty Cổ phần Năng lượng và Môi trường Vicem	226.248.768	400.790.136
Cộng	51.030.844.657	44.585.742.195

Số dư phải thu về cổ tức, lợi nhuận được chia

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hoàng Thạch	10.376.776.383	-
Công ty Cổ phần Xi măng Bim Sơn	-	30.062.007.500
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Bút Sơn	15.000.000.000	24.000.000.000
Công ty Cổ phần Sông Đà 12	360.000.000	360.000.000
Cộng	25.736.776.383	54.422.007.500

Số dư người mua trả tiền trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hoàng Thạch	105.000.000	105.000.000
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hà Tiên	35.867.373	-
Công ty Cổ phần Năng lượng và Môi trường Vicem	632.233.077	648.528.281
Công ty Cổ phần Vicem Thạch cao Xi măng	98.789.743	93.749.791
Công ty Cổ phần Vicem Vận tải Hoàng Thạch	1.452.471	1.568.367
Cộng	873.342.664	848.846.439

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09 - DN

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

Số dư phải thu khác ngắn hạn

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Phải thu liên quan đến ủy thác xuất khẩu		
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Tam Điệp	-	85.279.572
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	422.968.157	422.968.157
Phải thu chênh lệch vốn chủ sở hữu và vốn điều lệ		
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hải Phòng	-	83.603.309.386
Phải thu tiền điện		
Viện Công nghệ Xi măng Vicem	109.045.492	52.408.758

Số dư phải trả khác ngắn hạn

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xi măng Bỉm Sơn	1.070.161.050	1.070.161.050
Viện công nghệ Xi măng Vicem	1.771.226.559	1.084.054.637

Thu nhập của Hội đồng thành viên và Ban Tổng giám đốc

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	VND	VND
Thu nhập Hội đồng thành viên và Ban Tổng giám đốc	10.604.498.123	7.086.510.034

34. CÁC KHOẢN CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Liên quan tới Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm Điều hành và giao dịch VICEM, Liên danh nhà thầu Posco E&C Việt Nam và Phục Hưng Holdings đã ký kết hợp đồng xây dựng số 0518/2012/HĐKT-XMVN ngày 06/4/2012 để thực hiện Gói thầu số 20 "Thi công kết cấu móng và tầng hầm đến cao độ +0.0 m" ("Gói thầu số 20") thuộc Dự án với tổng giá trị là 166,6 tỷ đồng (hợp đồng đơn giá điều chỉnh). Tổng công ty đã thực hiện thanh toán cho nhà thầu này theo tiến độ các đợt thanh toán và nghiệm thu khối lượng công trình như quy định trong hợp đồng với tổng số tiền là 140,8 tỷ đồng.

Gói thầu phát sinh một số vướng mắc chưa được hai bên thống nhất nên ngày 04/5/2018, đại diện Liên danh nhà thầu là Posco E&C Việt Nam đã gửi đơn kiện lên Tòa án nhân dân quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hà Nội) đề nghị giải quyết tranh chấp giữa Liên danh nhà thầu và Tổng công ty liên quan đến Gói thầu số 20.

Theo Bản án sơ thẩm số 78/2021/KDTM-ST ngày 29/11/2021, Liên danh nhà thầu đề nghị giá trị quyết toán là 194,7 tỷ đồng (cao hơn 53,9 tỷ đồng so với giá trị Tổng công ty đã thanh toán cho nhà thầu). Tòa án nhân dân quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội đã quyết định buộc Tổng công ty phải thanh toán trả cho Liên danh nhà thầu số tiền 53,9 tỷ đồng và số tiền lãi phát sinh tính đến hết ngày 29/11/2021 là 27,5 tỷ đồng; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Tổng công ty đối với Liên danh, buộc Liên danh nhà thầu phải thanh toán trả cho Tổng công ty số tiền phạt vi phạm thi công chậm tiến độ là 7,99 tỷ đồng. Ngày 10/12/2021, Tổng công ty đã gửi đơn kháng cáo số 2353/VICEM-KTPC đến Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội về việc kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm số 78/2021/KDTM-ST ngày 29/11/2021 để tiếp tục được xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Ngày 28/10/2022, TAND Thành phố Hà Nội đã tiến hành xét xử phúc thẩm và ban hành Bản án số 186/2022/KDTM-PT. Theo đó, Tòa án đã quyết định giữ nguyên bản án sơ thẩm số 78/2021/KDTM-ST ngày 29/11/2021, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của VICEM và không chấp nhận

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU SỐ B09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

kháng cáo của Liên danh nhà thầu về việc thanh toán phần việc thi công gói 19 và tiền phạt chậm tiến độ, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo tiền lãi chậm trả.

Ngày 05/12/2022, VICEM đã có đơn đề nghị gửi Chánh án TAND cấp cao tại Hà Nội, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội về việc xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm và hoãn thi hành án đối với các Bản án sơ thẩm và phúc thẩm nêu trên.

Ngày 27/8/2023 TAND cấp cao tại Hà Nội đã ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 19/2023/KDTM-GĐT, theo đó Tòa án đã quyết định hủy Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 186/2022/KDTM-PT ngày 28/10/2022 của TAND Thành phố Hà Nội và Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 78/2021/KDTM-ST ngày 29/11/2021 của TAND quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội; giao hồ sơ vụ án cho TAND quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Tổng công ty chưa nhận được thông báo liên quan của TAND quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội (nay là TAND khu vực 2 - Hà Nội). Do đó, Tổng công ty chưa có đầy đủ cơ sở để ghi nhận cho các khoản phải thanh toán bổ sung, nếu có, từ vụ kiện này trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Theo Bản án xét xử sơ thẩm số 74/2026/HSST ngày 03/02/2026 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội liên quan đến Dự án Trung tâm Điều hành và giao dịch VICEM, các cá nhân liên quan phải liên đới bồi thường toàn bộ thiệt hại của VICEM với tổng số tiền 397.356.847.727 đồng. Giá trị xây dựng cơ bản dở dang của Dự án (theo số liệu ghi nhận của Tổng công ty đến ngày 31/12/2025 là 773.464.176.424 đồng) và các khoản mục có liên quan sẽ được điều chỉnh lại khi phán quyết cuối cùng của Tòa án được thực hiện.

35. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Hầu hết hoạt động kinh doanh của Tổng công ty trong năm được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam. Trong đó, ngành nghề kinh doanh chính của Tổng công ty là sản xuất và kinh doanh xi măng, clinker. Các ngành nghề kinh doanh liên quan bao gồm: kinh doanh than, thạch cao, vận tải cho chuỗi giá trị sản xuất kinh doanh xi măng; cung ứng các dịch vụ tư vấn, chuyển giao kỹ năng quản lý, quản trị doanh nghiệp, kỹ thuật, thị trường; đào tạo và phát triển nguồn nhân lực; tư vấn đầu tư, xây dựng và phát triển xi măng; lĩnh vực vật liệu xây dựng liên quan chuỗi giá trị ngành xi măng; và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh. Vì vậy, không có báo cáo bộ phận cần trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

36. THÔNG TIN KHÁC

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	VND	VND
Thu nhập của Kiểm soát viên	2.139.240.000	845.505.456

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

Ngoài sự kiện liên quan đến Bản án xét xử sơ thẩm số 74/2026/HSST ngày 03/02/2026 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội được nêu tại Thuyết minh số 34, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09 - DN

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

38. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng thành viên
Đại diện theo pháp luật



Trịnh Thị Hương

Văn Quang Đức

Nguyễn Quốc Việt