

TỔNG CÔNG TY XI MĂNG VIỆT NAM
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 | 2 |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 3 - 4 |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT | 5 - 8 |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT | 9 |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT | 10 - 11 |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT | 12 - 55 |

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO

Ban Lãnh đạo Tổng công ty Xi măng Việt Nam (gọi tắt là "Tổng công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Tổng công ty 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 (nghỉ công tác từ 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tổng công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất;
- 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 hợp nhất 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 nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất 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 đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. 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 hợp nhất.

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 31 tháng 3 năm 2026

Số: 126 /2026/BCKT-AVI-TC1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: Hội đồng thành viên và Ban Tổng giám đốc
Tổng công ty Xi măng Việt Nam**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng công ty Xi măng Việt Nam (gọi tắt là "Tổng công ty", "VICEM") và các công ty con được lập ngày 31/3/2026 và được trình bày từ trang số 05 đến trang số 55 bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Lãnh đạo xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 phải 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tổng công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tổng công ty. 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 Lãnh đạo cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long ("Xi măng Hạ Long") - công ty con do VICEM nắm giữ 82,69% vốn điều lệ đã không ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh các khoản chi phí lãi vay của khoản vay từ Tổng công ty Sông Đà - CTCP ("SDC") kể từ ngày 01/01/2016 do Xi măng Hạ Long đang căn cứ theo Tờ trình số 89/TT-BXD ngày 14/10/2015 của Bộ Xây dựng trình Thủ tướng Chính phủ xem xét phê duyệt phương án tái cơ cấu nợ vay Dự án Xi măng Hạ Long. Ngày 21/6/2016, VICEM có văn bản số 1239/VICEM-KTTC&NV gửi SDC đề nghị điều chỉnh lại hợp đồng vay liên quan tới thời hạn trả nợ bao gồm các nội dung: Không trả nợ gốc năm 2016; từ năm 2017 sẽ trả nợ gốc trong vòng 10 năm; lãi suất của khoản vay trong toàn bộ thời gian trả nợ gốc là 0%/năm. Ngày 22/12/2017, SDC có văn bản số 2031/TCT-TCKT gửi Bộ Xây dựng, theo đó sẽ thực hiện cơ cấu khoản nợ vay này khi có phê duyệt của các cơ quan có thẩm quyền. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo, VICEM và Xi măng Hạ Long chưa nhận được văn bản trả lời chính thức từ SDC về việc Xi măng Hạ Long không phải trả các khoản lãi vay, lãi phạt liên quan đến khoản vay này. Theo đó chúng tôi không đủ cơ sở đánh giá việc không hạch toán và ghi nhận các khoản chi phí lãi vay nêu trên của Xi măng Hạ Long liệu có phù hợp hay không và cũng không đánh giá được ảnh hưởng của việc này tới Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 của Tổng công ty.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng công ty và các công ty con 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 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 hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như nêu tại Thuyết minh số 4.1 trong Bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất: Theo số liệu Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Tổng công ty có số dư nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn số tiền 4.091 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2024 là 4.554 tỷ đồng) đã thể hiện các khó khăn về tài chính và khó khăn trong việc thanh toán các khoản nợ đến hạn trả tại một số công ty con. Trong đó, một số công ty con thuộc diện giám sát theo các quyết định của Hội đồng thành viên VICEM, bao gồm: Vicem Tam Điệp, Vicem Sông Thao và Xi măng Hạ Long; tại ngày 31/12/2025, các công ty con này có tổng số lỗ lũy kế với số tiền 8.054 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2024 là 7.188 tỷ đồng), tổng số nợ phải trả ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn là 7.465 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2024 là 6.880 tỷ đồng). Các công ty gồm Công ty Cổ phần Xi măng Miền Trung (công ty con của Xi măng Bim Sơn), Công ty TNHH Một thành viên Xi măng Hạ Long (công ty con của Xi măng Hạ Long) bị âm vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2025, kiểm toán viên đã nhấn mạnh về sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục trên Báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 của các công ty con này. Việc cải thiện tình hình tài chính và khả năng hoạt động liên tục của các công ty này phụ thuộc vào việc cải thiện kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính tiếp theo và khả năng thu xếp nguồn tài chính phục vụ cho việc thanh toán các khoản nợ đến hạn/quá hạn thanh toán. Hiện tại, Tổng công ty tiếp tục xem xét hỗ trợ, gia hạn nợ vay; đồng thời chỉ đạo các công ty do Tổng công ty kiểm soát nêu trên xây dựng kế hoạch kinh doanh phù hợp và kế hoạch cân đối nguồn trả nợ trong năm tài chính tiếp theo. Ban Lãnh đạo Tổng công ty đánh giá các công ty do Tổng công ty kiểm soát nêu trên lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

Như nêu tại Thuyết minh số 37 trong Bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất: 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 VICEM 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 ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề nêu trên.



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 31 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 HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

MẪU SỐ B01 - DN/HN

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|------------|-------------|---------------------------|--------------------------|
| A - TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 10.421.067.286.923 | 9.863.035.873.183 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 5 | 2.187.190.407.695 | 2.389.761.179.503 |
| 1. Tiền | 111 | | 1.632.364.205.539 | 1.187.698.296.524 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 554.826.202.156 | 1.202.062.882.979 |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | 3.489.371.458.960 | 2.850.646.258.998 |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | 6 | 3.489.371.458.960 | 2.850.646.258.998 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 1.534.706.069.148 | 1.415.832.406.767 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 7 | 1.064.573.803.296 | 1.036.396.941.754 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 8 | 296.318.137.971 | 232.850.430.996 |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | | 6.235.475.638 | 6.380.000.000 |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 11 | 312.011.181.606 | 288.875.679.230 |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | 9 | (144.432.529.363) | (149.401.094.376) |
| 6. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | - | 730.449.163 |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | 12 | 2.777.283.777.432 | 2.850.609.296.404 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 2.863.796.875.089 | 2.933.706.363.969 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | (86.513.097.657) | (83.097.067.565) |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 432.515.573.688 | 356.186.731.511 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 10 | 116.493.422.451 | 112.763.770.781 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 279.545.680.644 | 213.844.115.709 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 23 | 36.476.470.593 | 29.578.845.021 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

MẪU SỐ B01 - DN/HN

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| | | | | |
| B - TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 23.954.735.260.021 | 24.725.061.401.000 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 166.205.096.865 | 144.061.562.513 |
| 1. Phải thu dài hạn khác | 216 | 11 | 169.168.406.358 | 147.024.872.006 |
| 2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | 9 | (2.963.309.493) | (2.963.309.493) |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 15.593.271.973.204 | 16.913.818.152.709 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 13 | 14.585.838.895.530 | 15.869.650.739.960 |
| - Nguyên giá | 222 | | 56.338.396.505.592 | 56.066.914.385.172 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (41.752.557.610.062) | (40.197.263.645.212) |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | 14 | 1.007.433.077.674 | 1.044.167.412.749 |
| - Nguyên giá | 228 | | 1.165.052.542.437 | 1.165.742.607.266 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (157.619.464.763) | (121.575.194.517) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | 15 | 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 | | 2.424.414.344.884 | 1.840.125.068.266 |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 16 | 2.424.414.344.884 | 1.840.125.068.266 |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | 4.139.523.397.606 | 4.142.888.387.926 |
| 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | 17.1 | 3.809.417.017.216 | 3.809.357.011.236 |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | 17.2 | 384.169.399.950 | 384.169.399.950 |
| 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | 17.2 | (54.063.019.560) | (50.638.023.260) |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 1.439.602.494.367 | 1.483.472.607.027 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 10 | 1.093.010.066.699 | 1.144.396.335.773 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | 35.2 | 17.162.030.152 | 18.543.158.122 |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263 | 12 | 329.430.397.516 | 320.533.113.132 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 34.375.802.546.944 | 34.588.097.274.183 |

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

MẪU SỐ B01 - DN/HN
Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| | | | | |
| C - NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 16.239.293.406.195 | 16.049.155.072.593 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 14.512.097.113.873 | 14.417.364.320.319 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 22 | 3.873.618.923.807 | 3.451.945.432.559 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 18 | 384.497.302.105 | 260.062.752.789 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 23 | 222.151.445.597 | 99.083.509.764 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 556.462.442.366 | 503.472.436.438 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 19 | 521.843.574.282 | 406.718.228.466 |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | 134.587.066.343 | 151.006.401.233 |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 20 | 2.073.162.756.354 | 1.758.593.604.530 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 24 | 6.544.952.203.072 | 7.586.458.216.855 |
| 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | 21 | 1.821.169.395 | 2.971.639.162 |
| 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 199.000.230.552 | 197.052.098.523 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 1.727.196.292.322 | 1.631.790.752.274 |
| 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | | 41.175.858.507 | 42.400.033.832 |
| 2. Phải trả dài hạn khác | 337 | 20 | 4.791.996.660 | 5.617.057.774 |
| 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 24 | 810.784.200.238 | 709.734.206.513 |
| 4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | 35.2 | 737.367.740.178 | 752.452.442.141 |
| 5. Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | 21 | 133.076.496.739 | 121.587.012.014 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

MẪU SỐ B01 - DN/HN

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| | | | | |
| D - VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 18.136.509.140.749 | 18.538.942.201.590 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | | 18.132.580.550.428 | 18.534.729.039.879 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | 25 | 15.033.985.412.409 | 15.033.985.412.409 |
| 2. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | 25 | 1.057.364.895.697 | 1.057.364.895.697 |
| 3. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | 25 | (323.971.984.350) | (323.971.984.350) |
| 4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | 25 | 686.364.020.193 | 686.364.020.193 |
| 5. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | 25 | 3.264.229.318.888 | 3.264.229.318.888 |
| 6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | 2.779.434.085 | 2.779.434.085 |
| 7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | 25 | (3.408.350.148.844) | (3.089.891.952.905) |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a | | (3.110.878.419.372) | (2.259.090.904.003) |
| - LNST chưa phân phối năm nay | 421b | | (297.471.729.472) | (830.801.048.902) |
| 8. Nguồn vốn đầu tư XDCB | 422 | | 57.101.526.304 | 57.101.526.304 |
| 9. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | 25 | 1.763.078.076.046 | 1.846.768.369.558 |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | 3.928.590.321 | 4.213.161.711 |
| 1. Nguồn kinh phí | 431 | | 101.832.394 | 153.011.315 |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ | 432 | | 3.826.757.927 | 4.060.150.396 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 34.375.802.546.944 | 34.588.097.274.183 |

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2026

Người lập



Nguyễn Quang Tuấn

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 HỢP NHẤT

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

MẪU SỐ B02 - DN/HN

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 | 28 | 26.332.871.037.688 | 24.248.645.373.435 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | 28 | 1.701.429.805.588 | 1.354.285.768.974 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | 28 | 24.631.441.232.100 | 22.894.359.604.461 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 29 | 21.880.235.269.435 | 21.200.533.386.274 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp | 20 | | 2.751.205.962.665 | 1.693.826.218.187 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 30 | 207.985.571.102 | 165.756.014.606 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 31 | 867.787.447.498 | 546.340.951.489 |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 469.525.273.127 | 469.201.021.385 |
| 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | 24 | | 146.986.314.332 | 127.148.628.352 |
| 9. Chi phí bán hàng | 25 | 32 | 873.451.354.971 | 963.487.601.385 |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 32 | 1.302.193.923.568 | 1.192.923.411.663 |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 62.745.122.062 | (716.021.103.392) |
| 12. Thu nhập khác | 31 | 33 | 110.279.652.949 | 114.051.857.061 |
| 13. Chi phí khác | 32 | 34 | 221.716.878.405 | 280.989.532.379 |
| 14. Lợi nhuận khác | 40 | | (111.437.225.456) | (166.937.675.318) |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | (48.692.103.394) | (882.958.778.710) |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 35.1 | 123.161.045.321 | 35.016.399.711 |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | 35.2 | (13.703.573.993) | 67.906.277.323 |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | (158.149.574.722) | (985.881.455.744) |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ | 61 | | (92.365.038.224) | (820.425.590.220) |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 62 | | (65.784.536.498) | (165.455.865.524) |

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2026

Người lập



Nguyễn Quang Tuấn

Kế toán trưởng



Văn Quang Đức

Chủ tịch Hội đồng thành viên
Đại diện theo pháp luật




Nguyễn Quốc Việt

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

MẪU SỐ B03 - DN/HN

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|-----------|----------------------------|--------------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | (48.692.103.394) | (882.958.778.710) |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 02 | 1.869.243.167.682 | 1.986.301.671.503 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | 6.095.491.761 | (33.449.099.748) |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | 330.502.556.097 | 10.238.125.963 |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | (301.910.815.338) | (299.299.920.635) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | 469.525.273.127 | 469.201.021.385 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | 2.324.763.569.935 | 1.250.033.019.758 |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | (189.741.568.090) | 196.545.075.690 |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | 67.128.189.072 | 1.099.910.097.360 |
| - Tăng, giảm khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp) | 11 | 452.210.220.276 | (213.268.952.589) |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | 47.656.617.404 | (43.112.804.945) |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | (208.366.479.664) | (226.760.766.624) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | (54.242.133.846) | (30.479.921.529) |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | 11.064.049 | 3.528.235.259 |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 17 | (165.914.296.701) | (163.232.038.384) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | 2.273.505.182.435 | 1.873.161.943.996 |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác | 21 | (940.652.453.960) | (450.487.980.216) |
| 2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác | 22 | 16.276.316.501 | 30.570.527.935 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | (3.186.507.757.466) | (2.558.634.790.845) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | 2.580.773.689.117 | 2.072.642.725.813 |
| 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 291.534.091.862 | 192.056.837.998 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | (1.238.576.113.946) | (713.852.679.315) |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

MẪU SỐ B03 - DN/HN

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|-----------|----------------------------|----------------------------|
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | - | 6.540.000.000 |
| 2. Tiền thu từ đi vay | 33 | 10.877.429.399.002 | 12.628.816.521.135 |
| 3. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | (12.046.360.213.368) | (13.565.090.832.637) |
| 4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | (68.873.542.932) | (83.126.538.993) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | (1.237.804.357.298) | (1.012.860.850.495) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm | 50 | (202.875.288.809) | 146.448.414.186 |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | 2.389.761.179.503 | 2.241.951.964.154 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại | 61 | 304.517.001 | 1.360.801.163 |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm | 70 | 2.187.190.407.695 | 2.389.761.179.503 |

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2026

Người lập



Nguyễn Quang Tuấn

Kế toán trưởng



Văn Quang Đức

Chủ tịch Hội đồng thành viên
Đại diện theo pháp luật



Nguyễn Quốc Việt

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Tổng công ty Xi măng Việt Nam 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 về việc phê duyệt Kế hoạch sắp xếp lại doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp có vốn nhà nước giai đoạn 2022 - 2025, Tổng công ty 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 cán bộ, công nhân viên của Tổng công ty và các công ty con tại ngày 31/12/2025 là 10.010 người (ngày 31/12/2024 là 10.442 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động

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 doanh nghiệp

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 VICEM.
- Ban quản lý Dự án Nhà máy Kết cấu bê tông - Vật liệu xây dựng không nung Đông Hồi.
- Công ty Tư vấn Đầu tư Phát triển Xi măng (CCID).

Đơn vị hành chính sự nghiệp:

- Viện Công nghệ Xi măng Vicem (VTCl).

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 VTCl 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, trong đó có kế hoạch cụ thể về việc sắp xếp lại hai đơn vị này.

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 HỢP NHẤT**MẪU SỐ B09 - DN/HN**

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

Các công ty con do Tổng công ty góp vốn đầu tư trực tiếp tại ngày 31/12/2025:

| Stt | Công ty con | Tên viết tắt sử dụng trong báo cáo này | 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 | Vicem Hoàng Thạch | Hải Phòng | 100% | 100% | Sản xuất xi măng |
| 2. | Công ty TNHH Một thành viên Xi măng Vicem Hải Phòng | Vicem Hải Phòng | Hải Phòng | 100% | 100% | Sản xuất xi măng |
| 3. | Công ty TNHH Một thành viên Xi măng Vicem Tam Điệp | Vicem Tam Điệp | Ninh Bình | 100% | 100% | Sản xuất xi măng |
| 4. | Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hà Tiên | Vicem Hà Tiên | Hồ Chí Minh | 79,69% | 79,69% | Sản xuất xi măng |
| 5. | Công ty Cổ phần Xi măng Bim Sơn | Xi măng Bim Sơn | Thanh Hóa | 73,15% | 73,15% | Sản xuất xi măng |
| 6. | Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Bút Sơn | Vicem Bút Sơn | Ninh Bình | 79,52% | 79,52% | Sản xuất xi măng |
| 7. | Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai | Vicem Hoàng Mai | Nghệ An | 73,80% | 73,80% | Sản xuất xi măng |
| 8. | Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hải Vân | Vicem Hải Vân | Đà Nẵng | 75,75% | 75,75% | Sản xuất xi măng |
| 9. | Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Sông Thao | Vicem Sông Thao | Phú Thọ | 80,79% | 80,79% | Sản xuất xi măng |
| 10. | Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long | 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 | Vicem E&E | Hà Nội | 62,95% | 62,95% | Kinh doanh than; rác, bùn thải |
| 12. | Công ty Cổ phần Vicem Thương mại Xi măng (i) | Thương mại Xi măng | Hà Nội | 59,64% | 59,64% | Kinh doanh xi măng |
| 13. | Công ty Cổ phần Vicem Vật liệu Xây dựng Đà Nẵng (i) | Coxiva | Đà Nẵng | 65,81% | 65,81% | Kinh doanh xi măng, vật liệu xây dựng |
| 14. | Công ty Cổ phần Vicem Thạch cao Xi măng (i) | Thạch cao Xi măng | 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) | Vận tải Xi măng Hải Phòng | Hải Phòng | 53,86% | 53,86% | Dịch vụ vận tải |
| 16. | Công ty Cổ phần Vicem Vận tải Hoàng Thạch (i) | Vicem Vận tải Hoàng Thạch | Hải Phòng | 51,61% | 51,61% | Dịch vụ vận tải |
| 17. | Công ty Cổ phần Logistic Vicem | 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 do Tổng công ty góp vốn đầu tư trực tiếp, VICEM có các công ty 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 HỢP NHẤT**MẪU SỐ B09 - DN/HN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất 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 tại ngày 31/12/2025 như sau:

| 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 | 0% | 0% | |

(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 và các công ty con 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 hợp nhất được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định tại Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 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 hợp nhất.

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 Báo cáo tài chính của Tổng công ty và các công ty con, công ty liên doanh, liên kết; cũng như ảnh hưởng tới số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Tổng công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Tổng công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Việc kiểm soát này đạt được khi Tổng công ty có khả năng chi phối 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát công ty con và chấm dứt vào ngày công ty mẹ thực sự chấm dứt quyền kiểm soát công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty mẹ - VICEM và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tổng công ty thì báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Các giao dịch và số dư phát sinh từ các giao dịch giữa các công ty trong Tổng công ty được loại trừ toàn bộ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu. Giá trị lợi ích cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của các công ty con hợp nhất bao gồm: lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày mua được xác định theo giá trị hợp lý tài sản thuần của công ty con tại ngày mua; lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua đến đầu kỳ báo cáo và lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu phát sinh trong kỳ báo cáo. Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất cũng được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt.

Theo số liệu Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Tổng công ty có số dư nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn số tiền 4.091 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2024 là 4.554 tỷ đồng), thể hiện các khó khăn về tài chính và khó khăn trong việc thanh toán các khoản nợ đến hạn trả tại một số công ty con của Tổng công ty. Trong đó, một số công ty con thuộc diện giám sát theo các quyết định của Hội đồng thành viên VICEM, bao gồm: Vicem Tam Điệp, Vicem Sông Thao và Xi măng Hạ Long; tại ngày 31/12/2025, các công ty con này có tổng số lỗ lũy kế là 8.054 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2024 là 7.188 tỷ đồng), tổng số nợ phải trả ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn là 7.465 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2024 là 6.880 tỷ đồng). Các công ty gồm Công ty Cổ phần Xi măng Miền Trung (công ty con của Xi măng Bim Sơn), Công ty TNHH Một thành viên Xi măng Hạ Long (công ty con của Xi măng Hạ Long) bị âm vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2025, kiểm toán viên đã nhấn mạnh về sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục trên Báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 của các công ty con này. Việc cải thiện tình hình tài chính và khả năng hoạt động liên tục của các công ty này phụ thuộc vào việc cải thiện kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính tiếp theo và khả năng thu xếp nguồn tài chính phục vụ cho việc thanh toán các khoản nợ đến hạn/quá hạn thanh toán. Hiện tại, Tổng công ty tiếp tục xem xét hỗ trợ, gia hạn nợ vay; đồng thời chỉ đạo các công ty do Tổng công ty kiểm soát nêu trên xây dựng kế hoạch kinh doanh phù hợp và kế hoạch cân đối nguồn trả nợ trong năm tài chính tiếp theo. Ban Lãnh đạo Tổng công ty đánh giá các công ty do Tổng công ty kiểm soát nêu trên lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

4.2. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền 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.

4.4. 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 nắm giữ đến ngày đáo hạn.

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. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi, phù hợp với quy định của chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

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 dự phòng phải thu khó đòi.

Đầu tư vào công ty liên doanh

Phản ánh các khoản đầu tư mà Tổng công ty có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư (công ty liên doanh).

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng mà trong đó, Tổng công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

Đầu tư vào công ty liên kết

Phản ánh các khoản đầu tư mà Tổng công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư (công ty liên kết) mà không có thỏa thuận khác.

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tổng công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. 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 doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư được điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng với phần sở hữu của Tổng công ty trong lãi hoặc lỗ của bên được đầu tư sau ngày đầu tư.

Khi phần sở hữu của Tổng công ty trong khoản lỗ của công ty liên doanh, liên kết bằng hoặc vượt quá giá trị ghi sổ của khoản đầu tư, Tổng công ty không tiếp tục phản ánh các khoản lỗ phát sinh sau đó. Nếu sau đó công ty liên doanh, liên kết hoạt động có lãi, Tổng công ty chỉ ghi nhận phần sở hữu của mình trong khoản lãi đó sau khi đã bù đắp được phần lỗ thuần chưa được hạch toán trước đây.

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 giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá đầu tư (nếu có).

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 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.

4.5. Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi

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 nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng người nợ khó có khả năng thanh toán do bị phá sản hoặc các khó khăn tương tự theo quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Tổng công ty và các công ty con được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất, không sử dụng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được, theo quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.7. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định 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. Đối với 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 | 05 - 50 |
| Máy móc và thiết bị | 03 - 20 |
| Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn | 06 - 30 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 10 |
| Tài sản cố định khác | 04 - 25 |

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 kết quả hoạt động kinh doanh.

4.8. Thuê tài sản

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

Tổng công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Tổng công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Tổng công ty về chi phí đi vay.

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

4.9. 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, nhãn hiệu hàng hóa, các phần mềm máy tính và tài sản cố định vô hình khác được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Quyền sử dụng đất của Tổng công ty và các công ty con được ghi nhận như một tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng các lô đất được giao theo các hợp đồng thuê đất có thời hạn và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian được cấp phép. Quyền sử dụng đất lâu dài được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

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 8 năm.

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính từ 3 đến 10 năm.

4.10. 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 Cổ phần Năng lượng và Môi trường Vicem (công ty con của Tổng công ty) bao gồm 06 sàn thương mại văn phòng và tầng hầm thuộc Dự án Comatce Tower, địa chỉ tại số 61 phố Ngụy Như Kon Tum, khu dân cư số 17, phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Năng lượng và Môi trường Vicem 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 cụ thể như sau:

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

(*): Công ty Cổ phần Năng lượng và Môi trường Vicem 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.

4.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc, phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Việc khấu hao các tài sản này được áp dụng giống như đối với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

4.12. 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 giá trị các khoản trả trước chi phí kiến thiết mỏ, chi phí công cụ dụng cụ phân bổ, chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định, chi phí trả trước tiền thuê đất và các chi phí trả trước khác.

Chi phí kiến thiết mỏ bao gồm các khoản mục chi phí liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản mỏ khai thác nguyên liệu và thể hiện số dư chưa phân bổ hết cho sản lượng khai thác còn lại tại ngày 31/12/2025 của các mỏ đá vôi, sét.

4.13. Các khoản 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 Tổng 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;
- 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; 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...

Tổng công ty và các công ty con căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là phải trả dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Tổng công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

4.14. Dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tổng công ty và các công ty con 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;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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 này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

4.15. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Tổng công ty và các công ty con 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) Tổng công ty và các công ty con 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;
- (d) Tổng công ty và các công ty con 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 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.

4.16. Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá thực tế tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

4.17. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay 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 dưới 12 tháng.

4.18. 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 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.

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 thuận.

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

4.19. 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 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.

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 HỢP NHẤT**MẪU SỐ B09 - DN/HN**

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | <u>31/12/2025</u> | <u>01/01/2025</u> |
|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 22.974.059.548 | 20.078.828.011 |
| Tiền gửi ngân hàng | 1.609.226.730.504 | 1.167.619.468.513 |
| Tiền đang chuyển | 163.415.487 | - |
| Các khoản tương đương tiền (i) | 554.826.202.156 | 1.202.062.882.979 |
| Cộng | <u>2.187.190.407.695</u> | <u>2.389.761.179.503</u> |

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

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đây là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 6 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 | 25.013.719.231 | 22.003.765.159 |
| Công ty TNHH Siam City Cement (Việt Nam) | 23.433.597.897 | 19.584.021.498 |
| Công ty Xi măng Nghi Sơn | 1.317.600.000 | 1.976.400.000 |
| Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Bỉm Sơn | 126.541.412 | 128.950.941 |
| Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Bút Sơn | 34.073.781 | 196.861.932 |
| Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Hải Phòng | 78.778.683 | 94.705.512 |
| Công ty Cổ phần Bao bì Hoàng Thạch | 23.127.458 | 22.825.276 |
| Phải thu các khách hàng khác | 1.039.560.084.065 | 1.014.393.176.595 |
| Sở Tài chính tỉnh Nghệ An | 236.158.076.590 | 107.120.376.418 |
| Công ty Cổ phần Siêu thị Vật liệu Xây dựng Thế giới nhà | 38.357.523.000 | 83.552.369.654 |
| Công ty TNHH Thịnh Phú Cường | 34.361.573.418 | 32.865.202.518 |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thuận Hải | 34.114.501.459 | 33.808.273.041 |
| Công ty TNHH Hòa Thành Tiến | 32.817.632.750 | 38.136.231.667 |
| Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Bảo an Sài Gòn | 30.540.140.641 | 32.381.733.831 |
| Phải thu ngắn hạn từ khách hàng khác | 633.210.636.207 | 686.528.989.466 |
| Cộng | <u>1.064.573.803.296</u> | <u>1.036.396.941.754</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 HỢP NHẤT**MẪU SỐ B09 - DN/HN**

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | <u>31/12/2025</u> | <u>01/01/2025</u> |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Trả trước cho người bán là các bên liên quan | - | - |
| Trả trước cho các nhà cung cấp khác | 296.318.137.971 | 232.850.430.996 |
| Công ty Cổ phần TID | 56.716.805.883 | 56.716.805.883 |
| Viện nghiên cứu Cơ khí | 39.301.472.060 | 9.378.688.000 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings | 32.751.879.820 | 32.751.879.820 |
| Công ty TNHH Tập đoàn Công trình Xi măng Nam Kinh C-HOPE | 32.416.592.976 | 11.816.442.224 |
| Công ty Cổ phần Thiết kế Công nghiệp và Hệ thống Kỹ thuật Lilama 69-3 | 15.797.460.606 | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn DAT | 11.262.158.352 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Bình Minh | 10.229.278.220 | - |
| Công ty TNHH Sinoma International Engineering | - | 10.886.969.500 |
| Công ty TNHH Thương mại Thái Sơn | - | 10.658.714.800 |
| Trả trước cho người bán khác | 97.842.490.054 | 100.640.930.769 |
| Cộng | 296.318.137.971 | 232.850.430.996 |

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

| | <u>31/12/2025</u> | <u>01/01/2025</u> |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | (144.432.529.363) | (149.401.094.376) |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khách hàng | (131.209.660.941) | (136.298.061.253) |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khác | (11.109.939.275) | (10.990.103.976) |
| Dự phòng trả trước người bán | (2.112.929.147) | (2.112.929.147) |
| Dài hạn | (2.963.309.493) | (2.963.309.493) |
| Dự phòng phải thu dài hạn khác | (2.963.309.493) | (2.963.309.493) |
| Cộng | (147.395.838.856) | (152.364.403.869) |

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | <u>31/12/2025</u> | <u>01/01/2025</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | 116.493.422.451 | 112.763.770.781 |
| Công cụ, dụng cụ, vật tư tiêu hao | 106.032.318.467 | 104.017.751.496 |
| Chi phí bảo hiểm phươg tiện và tài sản cố định | 5.185.080.840 | 4.679.731.323 |
| Chi phí sửa chữa tài sản | 1.671.842.565 | 901.714.164 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 3.604.180.579 | 3.164.573.798 |
| Dài hạn | 1.093.010.066.699 | 1.144.396.335.773 |
| Chi phí kiến thiết mở, giải phóng mặt bằng | 321.189.784.524 | 348.125.986.597 |
| Phí cấp quyền khai thác khoáng sản | 318.213.742.087 | 277.719.711.772 |
| Công cụ, dụng cụ, vật tư tiêu hao | 162.062.355.978 | 192.936.238.405 |
| Chi phí sửa chữa tài sản | 59.133.604.693 | 73.971.924.949 |
| Chi phí quản lý trong giai đoạn đầu tư Dự án B.O.T Phú Hữu | 49.339.415.498 | 52.358.158.913 |
| Tiền thuê đất trả trước | 36.958.511.584 | 37.971.206.272 |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | 146.112.652.335 | 161.313.108.865 |
| Cộng | 1.209.503.489.150 | 1.257.160.106.554 |

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 HỢP NHẤT

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

MẪU SỐ B09 - DN/HN

11. PHẢI THU KHÁC

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Ngắn hạn | 312.011.181.606 | (11.109.939.275) | 288.875.679.230 | (10.990.103.976) |
| Các khoản tạm ứng cho nhân viên | 76.285.125.376 | - | 62.318.378.076 | - |
| Ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 65.816.057.253 | - | 73.604.502.157 | - |
| Tiền chi hỗ trợ người lao động nghỉ việc do di dời Trạm nghiên cứu Thủ Đức (i) | 53.574.127.500 | - | 53.574.127.500 | - |
| Phải thu về lãi tiền gửi | 50.434.576.130 | - | 38.940.862.914 | - |
| Phải thu về chi phí cổ phần hóa | 7.499.783.218 | - | 7.499.783.218 | - |
| Phải thu khác | 58.401.512.129 | (11.109.939.275) | 52.938.025.365 | (10.990.103.976) |
| Dài hạn | 169.168.406.358 | (2.963.309.493) | 147.024.872.006 | (2.963.309.493) |
| Ký quỹ, ký cược dài hạn | 164.306.863.204 | - | 142.163.328.852 | - |
| Phải thu dài hạn khác | 4.861.543.154 | (2.963.309.493) | 4.861.543.154 | (2.963.309.493) |
| Cộng | 481.179.587.964 | (14.073.248.768) | 435.900.551.236 | (13.953.413.469) |

(i): là khoản tạm ứng nguồn kinh phí hỗ trợ người lao động nghỉ việc do di dời Trạm nghiên cứu Thủ Đức (công trình của Vicem Hà Tiên) theo Quyết định số 86/2010/QĐ-TTg ("Quyết định 86") ngày 22/12/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành quy chế tài chính phục vụ di dời các cơ sở gây ô nhiễm môi trường và các cơ sở phải di dời theo quy hoạch xây dựng đô thị, khoản tiền này sẽ được hoàn trả lại theo Quyết định 86. Quyết định 86 đã được thay thế bằng Nghị định số 167/2017/NĐ-CP về quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công do Chính phủ ban hành ngày 31/12/2017. Ngày 15/7/2021, Chính phủ ban hành Nghị định số 67/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 167/2017/NĐ-CP.

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 HỢP NHẤT

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

MÃ SỐ B09 - DN/HN

12. HÀNG TỒN KHO

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Ngắn hạn | | | | |
| Hàng đang đi trên đường | 3.044.627.262 | - | 4.899.219.702 | - |
| Nguyên liệu, vật liệu | 1.563.880.493.045 | (38.611.044.828) | 1.507.179.892.897 | (41.199.570.095) |
| Vật tư và phụ tùng, linh kiện thay thế | 185.724.570.978 | (13.168.690.792) | 183.436.927.004 | (16.347.350.324) |
| Công cụ, dụng cụ | 102.789.597.172 | (14.316.080.950) | 106.729.781.216 | (14.668.628.894) |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 481.331.337.529 | (99.938.223) | 599.406.593.224 | (99.938.223) |
| Thành phẩm | 494.339.280.466 | (20.317.342.864) | 487.945.034.151 | (10.781.580.029) |
| Hàng hoá | 24.612.144.788 | - | 28.565.253.965 | - |
| Hàng gửi bán | 8.074.823.849 | - | 15.543.661.810 | - |
| Cộng | 2.863.796.875.089 | (86.513.097.657) | 2.933.706.363.969 | (83.097.067.565) |
| Dài hạn | | | | |
| Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 357.258.881.961 | (27.828.484.445) | 354.477.582.153 | (33.944.469.021) |
| Giá trị thuần | 329.430.397.516 | | 320.533.113.132 | |

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 HỢP NHẤT

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

MẪU SỐ B09 - DN/HN

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa và vật kiến trúc VND | Máy móc thiết bị VND | Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn VND | Thiết bị, dụng cụ quản lý VND | Tài sản cố định khác VND | Cộng VND |
|--------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|--|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 17.309.226.632.614 | 35.901.066.984.544 | 1.854.399.764.054 | 274.294.735.716 | 727.926.268.244 | 56.066.914.385.172 |
| Mua trong năm | 714.060.000 | 42.021.566.471 | 12.514.876.465 | 8.879.035.794 | - | 64.129.538.730 |
| Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành | 111.232.904.577 | 364.357.681.508 | - | - | - | 475.590.586.085 |
| Phân loại lại | (6.338.371.210) | 6.338.371.210 | - | - | - | - |
| Thanh lý, nhượng bán | (4.862.788.066) | (82.532.168.386) | (171.930.345.289) | (1.226.798.588) | - | (260.552.100.329) |
| Tăng khác | - | 454.760.161 | - | 24.125.000 | - | 478.885.161 |
| Giảm khác | (7.273.648.923) | (612.577.045) | - | (278.563.259) | - | (8.164.789.227) |
| Tại ngày 31/12/2025 | 17.402.698.788.992 | 36.231.094.618.463 | 1.694.984.295.230 | 281.692.534.663 | 727.926.268.244 | 56.338.396.505.592 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 9.464.242.872.888 | 28.387.964.756.503 | 1.652.550.720.741 | 240.139.661.440 | 452.365.633.640 | 40.197.263.645.212 |
| Khấu hao trong năm | 496.048.664.109 | 1.245.092.015.955 | 45.059.995.701 | 12.198.602.189 | 25.312.544.920 | 1.823.711.822.874 |
| Thanh lý, nhượng bán | (4.850.109.110) | (82.529.060.187) | (171.930.345.289) | (1.226.798.588) | - | (260.536.313.174) |
| Giảm khác | (7.207.527.046) | (395.454.545) | - | (278.563.259) | - | (7.881.544.850) |
| Tại ngày 31/12/2025 | 9.948.233.900.841 | 29.550.132.257.726 | 1.525.680.371.153 | 250.832.901.782 | 477.678.178.560 | 41.752.557.610.062 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 7.844.983.759.726 | 7.513.102.228.041 | 201.849.043.313 | 34.155.074.276 | 275.560.634.604 | 15.869.650.739.960 |
| Tại ngày 31/12/2025 | 7.454.464.888.151 | 6.680.962.360.737 | 169.303.924.077 | 30.859.632.881 | 250.248.089.684 | 14.585.838.895.530 |

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 17.946.609.415.601 đồng (tại ngày 31/12/2024 là 15.573.064.590.430 đồng).

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 HỢP NHẤT

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

MÃU SỐ B09 - DN/HN**14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

| | Quyền sử dụng đất (*) VND | Bản quyền, bằng sáng chế VND | Nhãn hiệu hàng hóa VND | Phần mềm máy tính VND | Tài sản cố định vô hình khác VND | Quyền thu phí hoàn vốn dự án BOT (**) VND | Cộng VND |
|----------------------------|---------------------------------|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--|---|--------------------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 485.230.053.010 | 17.078.014.794 | 515.000.000 | 101.105.846.358 | 13.747.519.349 | 548.066.173.755 | 1.165.742.607.266 |
| Mua trong năm | - | - | - | 2.687.207.407 | 3.416.000.000 | - | 6.103.207.407 |
| Thanh lý, nhượng bán | (1.789.508.560) | - | - | - | - | (1.464.097.876) | (3.253.606.436) |
| Giảm khác | - | (300.767.800) | - | (3.238.898.000) | - | - | (3.539.665.800) |
| Tại ngày 31/12/2025 | 483.440.544.450 | 16.777.246.994 | 515.000.000 | 100.554.155.765 | 17.163.519.349 | 546.602.075.879 | 1.165.052.542.437 |
| HAO MÒN LŨY KẾ | | | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 9.987.801.223 | 17.078.014.794 | 515.000.000 | 81.245.605.820 | 4.669.419.563 | 8.079.353.117 | 121.575.194.517 |
| Khấu hao trong năm | 526.842.183 | - | - | 8.662.200.618 | 1.148.619.126 | 31.115.451.488 | 41.453.113.415 |
| Thanh lý, nhượng bán | (1.789.508.560) | - | - | - | - | (79.668.809) | (1.869.177.369) |
| Giảm khác | - | (300.767.800) | - | (3.238.898.000) | - | - | (3.539.665.800) |
| Tại ngày 31/12/2025 | 8.725.134.846 | 16.777.246.994 | 515.000.000 | 86.668.908.438 | 5.818.038.689 | 39.115.135.796 | 157.619.464.763 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 475.242.251.787 | - | - | 19.860.240.538 | 9.078.099.786 | 539.986.820.638 | 1.044.167.412.749 |
| Tại ngày 31/12/2025 | 474.715.409.604 | - | - | 13.885.247.327 | 11.345.480.660 | 507.486.940.083 | 1.007.433.077.674 |

(*): bao gồm giá trị quyền sử dụng đất tại Khu Đô thị mới Cầu Giấy, phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội với số tiền là 374.116.278.348 đồng. 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).

(**): Quyền thu phí hoàn vốn Dự án B.O.T có được từ Hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao số 03/2012/HĐ-B.O.T ngày 04/5/2012 ký giữa Vicem Hà Tiên và Cơ quan nhà nước có thẩm quyền (Sở Giao thông Vận tải nay là Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh) để thực hiện Dự án xây dựng Đường nối từ đường Nguyễn Duy Trinh vào khu công nghiệp Phú Hữu, phường Long Trường, Thành phố Hồ Chí Minh ("Dự án B.O.T Phú Hữu"). Theo phương án giá được trình UBND Thành phố Hồ Chí Minh và biên bản thỏa thuận với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm cơ sở ban hành mức giá cụ thể dịch vụ sử dụng đường bộ Dự án B.O.T Phú Hữu, Vicem Hà Tiên dự kiến thu phí hoàn vốn đến năm 2040 hoặc dừng thu phí khi đã thu đủ chi phí đầu tư được quyết toán, trên cơ sở đảm bảo tỷ suất lãi vốn chủ sở hữu cho nhà đầu tư là 10%/năm. Vicem Hà Tiên có trách nhiệm rà soát, cập nhật lại phương án tài chính để lấy ý kiến của các cơ quan chức năng, báo cáo UBND Thành phố Hồ Chí Minh xem xét, chấp thuận làm cơ sở đàm phán ký kết Phụ lục hợp đồng, trong đó xác định lại thời gian thu phí dịch vụ đường bộ của Dự án. Đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Vicem Hà Tiên đang trong quá trình hoàn thiện hồ sơ để trình các cấp có thẩm quyền đàm phán ký kết Phụ lục hợp đồng.

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 HỢP NHẤT**MẪU SỐ B09 - DN/HN**

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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| | Nhà cửa, vật kiến trúc VND | Cơ sở hạ tầng VND | Quyền sử dụng đất lâu dài VND | Cộng VND |
|-------------------------------|----------------------------------|----------------------|-------------------------------------|-----------------|
| NGUYỄN GIÁ | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 147.851.853.392 | 59.821.658.651 | 52.080.323.454 | 259.753.835.497 |
| Tại ngày 31/12/2025 | 147.851.853.392 | 59.821.658.651 | 52.080.323.454 | 259.753.835.497 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 24.015.104.543 | 35.043.108.395 | - | 59.058.212.938 |
| Khấu hao trong năm | 3.472.058.376 | 5.505.611.088 | - | 8.977.669.464 |
| Tại ngày 31/12/2025 | 27.487.162.919 | 40.548.719.483 | - | 68.035.882.402 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 123.836.748.849 | 24.778.550.256 | 52.080.323.454 | 200.695.622.559 |
| Tại ngày 31/12/2025 | 120.364.690.473 | 19.272.939.168 | 52.080.323.454 | 191.717.953.095 |

Bất động sản đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất và chi phí đầu tư xây dựng tương ứng với phần sở hữu riêng của Công ty Cổ phần Năng lượng và Môi trường Vicem, bao gồm 6 sàn thương mại văn phòng và tầng hầm thuộc Dự án Comatce Tower, địa chỉ tại số 61 phố Ngụy Như Kon Tum, khu dân cư số 17, phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, được nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| Tên hạng mục/dự án/công trình | Chủ đầu tư | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|---|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| Dự án Trung tâm Điều hành và Giao dịch VICEM (i) | VICEM | 773.464.176.424 | 773.464.176.424 |
| Dự án xây dựng Khu tổng hợp 122 Vĩnh Tuy (ii) | VICEM | - | 60.063.832.637 |
| Dự án Nhà máy kết cấu bê tông - vật liệu xây dựng không nung (iii) | VICEM | 45.755.485.802 | 45.755.485.802 |
| Dự án Khu cảng Đông Hồi (iv) | VICEM | 2.442.363.045 | 2.442.363.045 |
| Mỏ đá vôi Áng Rong (v) | Vicem Hoàng Thạch | 91.396.113.196 | 91.916.404.988 |
| Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng mỏ núi Han | Vicem Hoàng Thạch | 29.752.232.333 | 29.752.232.333 |
| Dự án Khu nhà ở cán bộ công nhân viên - Nhà máy xi măng Bình Phước (vi) | Vicem Hà Tiên | 200.505.175.327 | 200.505.175.327 |
| Các dự án tại Kiên Lương | Vicem Hà Tiên | 283.389.023.685 | 234.405.695.588 |
| Mỏ sét Ba Sao (vii) | Vicem Bút Sơn | 79.591.084.009 | 79.591.084.009 |
| Mỏ sét Hoà Bình | Vicem Bút Sơn | 19.090.719.151 | 18.625.876.151 |
| Dự án Khu đô thị Xi măng Hoàng Mai (viii) | Vicem Hoàng Mai | 61.546.293.119 | 61.722.746.000 |
| Dự án Hoàng Mai II | Vicem Hoàng Mai | 33.381.210.735 | 33.381.210.735 |
| Mỏ đá vôi Hoàng Mai B - giai đoạn III | Vicem Hoàng Mai | 22.212.433.737 | 22.039.069.737 |
| Dự án tận dụng nhiệt khí thải để phát điện | | 523.141.613.933 | 28.685.790.008 |
| Các dự án, công trình và chi phí xây dựng khác | | 258.746.420.388 | 157.773.925.482 |
| Cộng | | 2.424.414.344.884 | 1.840.125.068.266 |

- (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.

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 UBND 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 các văn bản số 1435/VICEM-HĐTV ngày 18/7/2023, số 60/VICEM-HĐTV ngày 10/01/2024, số 181/VICEM-HĐTV ngày 05/02/2024 và 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 ban hành 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 ban hành 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:

- 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.

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. Hiện tại, VICEM đang thực hiện quyết toán vốn đầu tư của Dự án theo quy định.

VICEM đã 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 Hội được triển khai theo Quyết định số 770/QĐ-XMVN 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 Hội, 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 Hội) 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. 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 và về nguyên tắc ủng hộ 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 Hội, 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 Hội - 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 Hội - 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 Hội (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.

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 hợp nhất 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 gửi 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/JNND-CN ngày 01/10/2025 giao Sở Tài chính chủ trì và thực hiện các chức năng theo quy định.

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 hợp nhất 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.

- (v) Chi phí xây dựng dở dang của Dự án đầu tư xây dựng công trình mỏ đá với Áng Rong của Vicem Hoàng Thạch là các chi phí đã phát sinh trong quá trình thực hiện Dự án. Ngày 06/4/2025, Hội đồng thành viên Vicem Hoàng Thạch đã phê duyệt quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành dự án "Đầu tư Xây dựng công trình mỏ đá với Áng Rong" theo Quyết định số 1096/QĐ-XMHT.

Ngày 10/6/2025, Vicem Hoàng Thạch đã được Bộ Nông nghiệp và Môi trường cấp Giấy phép khai thác khoáng sản số 179/GP-BNNMT gia hạn Giấy phép khai thác mỏ số 338/QĐ/QLTN để tiếp tục khai thác đá vôi và đá sét tại các mỏ Áng Dâu, Áng Rong và G7A đến hết ngày 26/4/2028. Hiện tại, Vicem Hoàng Thạch đang thực hiện các thủ tục pháp lý để xin chuyển đổi giấy phép khai thác khoáng sản 188TTg và 338/QĐ/QLTN.

- (vi) Ngày 07/5/2021, UBND tỉnh Bình Phước (nay là tỉnh Đồng Nai) ban hành Quyết định số 1184/QĐ-UBND về việc thu hồi lại diện tích đất để xây dựng dự án Khu nhà ở cán bộ công nhân viên - Nhà máy Xi măng Bình Phước, theo đó dự án được yêu cầu dừng thực hiện, UBND tỉnh cũng yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) sẽ tham mưu xem xét xử lý các vấn đề tài chính và chi phí đầu tư liên quan cho Vicem Hà Tiên.

Ngày 19/7/2021, Vicem Hà Tiên có văn bản số 2070/HT1-QLDA gửi Sở Tài nguyên và Môi trường về nội dung do UBND tỉnh Bình Phước chưa thống nhất được phương án tài chính và các chi phí khác có liên quan đến dự án nên Vicem Hà Tiên kiến nghị tạm thời chưa bàn giao đất thực địa.

Ngày 21/9/2023, UBND tỉnh Bình Phước tiếp tục có văn bản số 3311/UBND-KT đề nghị Vicem Hà Tiên bàn giao đất ngoài thực địa như theo Quyết định số 1184/QĐ-UBND.

Ngày 04/10/2023, Vicem Hà Tiên có văn bản số 2882/HT1-QLDA phản hồi về kế hoạch bàn giao lại lô đất cho UBND tỉnh Bình Phước, theo đó, sau khi có kết quả báo cáo kiểm toán độc lập, Vicem Hà Tiên sẽ trình Hội đồng quản trị phê duyệt cho phép dừng dự án, phê duyệt quyết toán dự án và phê duyệt thống nhất bàn giao lại đất cho địa phương.

Ngày 13/02/2025, Vicem Hà Tiên có văn bản số 68/QLDA-KTDA báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai) về chi phí đầu tư đã thực hiện của dự án.

Ngày 19/9/2025, Vicem Hà Tiên đã gửi văn bản báo cáo và kiến nghị xử lý các nội dung liên quan đến dự án cho UBND tỉnh Đồng Nai. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, UBND tỉnh Đồng Nai chưa có hướng dẫn hay quyết định chính thức về các vấn đề tài chính và chi phí đầu tư liên quan đến dự án cho Vicem Hà Tiên.

- (vii) Dự án mỏ sét Ba Sao đang tạm dừng để bàn giao lại cho UBND tỉnh Ninh Bình (trước đây là UBND tỉnh Hà Nam) quản lý theo quy hoạch tổng thể phát triển Khu du lịch Quốc gia Tam Chúc và các quy hoạch, dự án gắn liền với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội xanh và bền vững. Theo đó, Vicem Bút Sơn có nghĩa vụ hoàn trả lại mặt bằng mỏ sét Ba Sao và các mỏ khoáng sản liên quan trong địa bàn quy hoạch, đồng thời, tính toán chi phí, tổng hợp số liệu liên quan đến các mỏ khoáng sản này để làm cơ sở xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi theo quy định của pháp luật. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Vicem Bút Sơn đang làm việc với các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan để xác định phương án đền bù hợp lý.

- (viii) Khoản bồi thường chi phí giải phóng mặt bằng của Vicem Hoàng Mai cho Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Thị xã Hoàng Mai để thực hiện dự án Khu đô thị Xi măng Hoàng Mai tại xã Quỳnh Vinh, tỉnh Nghệ An.

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 HỢP NHẤT

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

MẪU SỐ B09 - DN/HN

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**17.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

| | Tỷ lệ sở hữu | Tỷ lệ biểu quyết | Giá gốc VND | Ghi nhận theo phương pháp vốn chủ | |
|--|-----------------|---------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| | | | | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
| Công ty Xi măng Chinfon | 14,44% | | 194.035.068.000 | 244.011.200.933 | 238.653.377.377 |
| Công ty TNHH Siam City Cement Việt Nam | 35,00% | | 814.863.899.899 | 1.092.932.747.510 | 1.049.845.263.555 |
| Công ty Xi măng Nghi Sơn | 35,00% | | 872.610.611.500 | 2.286.428.691.610 | 2.291.416.361.011 |
| Công ty Cổ phần Xi măng Tây Đô | 48,17% | 48,17% | 36.611.500.000 | 31.140.481.506 | 76.340.298.155 |
| Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Hải Phòng | 48,99% | 48,99% | 14.754.500.000 | 26.947.032.450 | 26.779.365.760 |
| Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Bút Sơn | 34,29% | 34,29% | 22.634.323.995 | 37.343.250.024 | 36.979.738.510 |
| Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Bìm Sơn | 49,00% | 49,00% | 18.620.000.000 | 46.149.946.608 | 45.978.307.249 |
| Công ty Cổ phần Bao bì Hoàng Thạch | 27,76% | 27,76% | 4.441.000.000 | 20.841.699.615 | 20.798.717.287 |
| Công ty Cổ phần Bao bì Hà Tiên | 38,45% | 38,45% | 15.380.500.000 | 23.621.966.960 | 22.565.582.332 |
| Công ty Cổ phần Sông Đà 12 | | | (*) | - | - |
| Cộng | | | 1.993.951.403.394 | 3.809.417.017.216 | 3.809.357.011.236 |

(*) Tổng công ty đã hoàn thành thoái vốn đầu tư tại Công ty Cổ phần Sông Đà 12 trong năm 2025.

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 HỢP NHẤT

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

MẪU SỐ B09 - DN/HN

17.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)

| | Công ty Xi măng Chinfon VND | Công ty TNHH Siam City VND | Công ty Xi măng Nghị Sơn VND | Công ty Cổ phần Xi măng Tây Đô VND | Công ty CP Vicem Bao bì Hải Phòng VND |
|---|--|---|---|---|--|
| Giá gốc | 194.035.068.000 | 814.863.899.899 | 872.610.611.500 | 36.611.500.000 | 14.754.500.000 |
| Lãi/lỗ lũy kế tại công ty liên doanh, liên kết sau ngày đầu tư | | | | | |
| Số đầu năm | 44.618.309.377 | 234.981.363.656 | 1.418.805.749.511 | 39.728.798.155 | 12.024.865.760 |
| Phân lợi nhuận từ công ty liên kết | 7.090.623.556 | 101.413.376.707 | 77.189.180.599 | (44.436.755.912) | 446.899.952 |
| Cổ tức được chia | (1.732.800.000) | (58.325.892.752) | (82.176.850.000) | - | (147.545.000) |
| Phân phối các quỹ không thuộc vốn chủ sở hữu | - | - | - | (763.060.737) | (131.688.262) |
| Số cuối năm | 49.976.132.933 | 278.068.847.611 | 1.413.818.080.110 | (5.471.018.494) | 12.192.532.450 |
| Giá trị ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu | | | | | |
| Số đầu năm | 238.653.377.377 | 1.049.845.263.555 | 2.291.416.361.011 | 76.340.298.155 | 26.779.365.760 |
| Số cuối năm | 244.011.200.933 | 1.092.932.747.510 | 2.286.428.691.610 | 31.140.481.506 | 26.947.032.450 |

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 HỢP NHẤT

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

MẪU SỐ B09 - DN/HN

17.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)

| | Công ty CP Vicem Bao bì Bút Sơn VND | Công ty CP Vicem Bao bì Bim Sơn VND | Công ty Cổ phần Bao bì Hoàng Thạch VND | Công ty Cổ phần Bao bì Hà Tiên VND |
|---|---|---|--|--|
| Giá gốc | 22.634.323.995 | 18.620.000.000 | 4.441.000.000 | 15.380.500.000 |
| Lãi/lỗ lũy kế tại công ty liên doanh, liên kết sau ngày đầu tư | | | | |
| Số đầu năm | 14.345.414.515 | 27.358.307.249 | 16.357.717.287 | 7.185.082.332 |
| Phần lợi nhuận từ công ty liên kết | 2.486.194.817 | 709.192.548 | 201.563.239 | 3.055.849.628 |
| Cổ tức được chia | (2.057.666.000) | (372.400.000) | (113.689.600) | (1.999.465.000) |
| Phân phối các quỹ không thuộc vốn chủ sở hữu | (65.017.303) | (165.153.189) | (44.891.311) | - |
| Số cuối năm | 14.708.926.029 | 27.529.946.608 | 16.400.699.615 | 8.241.466.960 |
| Giá trị ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu | | | | |
| Số đầu năm | 36.979.738.510 | 45.978.307.249 | 20.798.717.287 | 22.565.582.332 |
| Số cuối năm | 37.343.250.024 | 46.149.946.608 | 20.841.699.615 | 23.621.966.960 |

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | Số cổ phần | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| | | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Công ty Cổ phần Tám lợp VLXD Đồng Nai (i) | 3.402.366 | 43.625.888.700 | (40.938.019.560) | 43.625.888.700 | (41.902.023.260) |
| Công ty Tài chính Tổng hợp Cổ phần Tín Việt (i) | 10.034.732 | 97.543.511.250 | - | 97.543.511.250 | - |
| Công ty Cổ phần Cao su Đồng Nai - Kratie (i) | 9.600.000 | 96.000.000.000 | - | 96.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Cao su Đồng Phú - Kratie (i) | 10.500.000 | 105.000.000.000 | - | 105.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Cao su Bến Thành (ii) | 2.310.000 | 42.000.000.000 | (13.125.000.000) | 42.000.000.000 | (8.736.000.000) |
| Cộng | | 384.169.399.950 | (54.063.019.560) | 384.169.399.950 | (50.638.023.260) |

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 HỢP NHẤT**MẪU SỐ B09 - DN/HN**

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

(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 528/QĐ-BXD ngày 11/06/2024, 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, theo đó VICEM 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

(ii): là khoản đầu tư góp vốn của Vicem Hà Tiên.

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | <u>31/12/2025</u> | <u>01/01/2025</u> |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Người mua trả tiền trước là các bên liên quan | 1.952.626.200 | - |
| Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Hải Phòng | 1.952.626.200 | - |
| Người mua trả tiền trước là các đối tượng khác | 382.544.675.905 | 260.062.752.789 |
| Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Thanh Trí | 46.846.268.020 | 3.642.165.572 |
| Công ty TNHH Nguyên liệu Omanco Việt Nam | 25.279.683.057 | - |
| Công ty TNHH Đầu tư VAWAZ Việt Nam | 25.278.804.210 | - |
| Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Nam Phương | 12.311.126.573 | 4.544.208.009 |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Hồng Phát | 7.117.340.401 | 4.807.964.496 |
| Công ty TNHH Sản xuất Vôi - Thương mại - Dịch vụ Thống Nhất | 2.789.763.434 | 12.194.643.864 |
| Công ty TNHH Đức Lộc | 881.599.749 | 13.148.518.828 |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hàng hải Seastar | - | 29.745.998.500 |
| Văn phòng điều phối Chương trình Mục tiêu Quốc gia Xây dựng Nông thôn mới tỉnh Bình Phước (nay là tỉnh Đồng Nai) | - | 13.172.824.380 |
| Các khách hàng khác | 262.040.090.461 | 178.806.429.140 |
| Cộng | 384.497.302.105 | 260.062.752.789 |

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | <u>31/12/2025</u> | <u>01/01/2025</u> |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Lãi vay phải trả (i) | 272.352.659.357 | 187.147.465.568 |
| Chi phí điện năng | 59.634.722.956 | 36.134.290.427 |
| Trích trước các khoản liên quan đến bán hàng | 41.621.121.610 | 55.108.581.063 |
| Chi phí tái chế vỏ bao | 33.134.630.742 | 23.347.632.631 |
| Chi phí xây dựng Trung tâm Điều hành và giao dịch VICEM | 19.415.981.031 | 19.415.981.031 |
| Chi phí sửa chữa tài sản | 10.389.032.972 | 18.519.810.510 |
| Chi phí phải trả khác | 85.295.425.614 | 67.044.467.236 |
| Cộng | 521.843.574.282 | 406.718.228.466 |

(i): bao gồm chi phí lãi vay và chi phí tín dụng liên quan đến các khoản vay của Xi măng Hạ Long tại thời điểm 31/12/2025 là 191,16 tỷ đồng, trong đó số dư đã quá hạn thanh toán là 175,52 tỷ đồng.

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 HỢP NHẤT**MẪU SỐ B09 - DN/HN**

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

20. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

| | <u>31/12/2025</u> | <u>01/01/2025</u> |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | 2.073.162.756.354 | 1.758.593.604.530 |
| Chi phí lãi vay và Chi phí tín dụng (i) | 1.694.683.015.514 | 1.405.958.326.712 |
| Khoản tiền nhận hộ của Dự án Khu nhà ở cán bộ công nhân viên - Nhà máy Xi măng Bình Phước (ii) | 201.418.319.952 | 201.417.459.511 |
| Quỹ ủng hộ công tác xã hội và từ thiện nhân đạo | 41.858.912.311 | 39.375.544.333 |
| Cổ tức phải trả | 12.050.964.288 | 11.305.880.041 |
| Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn | 17.071.320.773 | 13.253.599.249 |
| Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 106.080.223.516 | 87.282.794.684 |
| Dài hạn | 4.791.996.660 | 5.617.057.774 |
| Nhận ký quỹ ký cược dài hạn | 4.791.996.660 | 5.617.057.774 |
| Cộng | <u>2.077.954.753.014</u> | <u>1.764.210.662.304</u> |

(i): là các khoản chi phí lãi vay và chi phí tín dụng liên quan đến các khoản vay của Xi măng Hạ Long như trình bày tại Thuyết minh số 24, trong đó số dư lãi vay quá hạn thanh toán tại thời điểm 31/12/2025 là 1.694,68 tỷ đồng.

(ii): là khoản tiền nhận hộ từ một số cá nhân liên quan tới Dự án Khu nhà ở cán bộ công nhân viên - Nhà máy Xi măng Bình Phước với tổng số tiền bao gồm cả gốc và lãi là 201.418.319.952 đồng, trong đó số tiền gốc là 200.987.600.000 đồng. Hiện tại, dự án đã và đang được cơ quan chức năng xác minh, làm rõ một số vấn đề về triển khai, thực hiện. Ngày 27/6/2023, Vicem Hà Tiên có văn bản báo cáo tới các cơ quan chức năng có thẩm quyền về việc sử dụng số tiền này đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật. Đồng thời Vicem Hà Tiên cũng đảm bảo có đủ nguồn lực để đáp ứng các yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền khi có hướng dẫn tiếp theo về việc xử lý khoản tiền này.

21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

| | <u>31/12/2025</u> | <u>01/01/2025</u> |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| | VND | VND |
| Dự phòng phải trả ngắn hạn | 1.821.169.395 | 2.971.639.162 |
| Phí cấp quyền khai thác khoáng sản | 1.161.756.592 | 922.267.989 |
| Dự phòng chi phí sửa chữa tài sản | 396.177.017 | 594.265.526 |
| Dự phòng phải trả tiền bảo hành sản phẩm | 263.235.786 | 1.455.105.647 |
| Dự phòng phải trả dài hạn | 133.076.496.739 | 121.587.012.014 |
| Dự phòng chi phí hoàn nguyên môi trường | 133.076.496.739 | 121.587.012.014 |
| Cộng | <u>134.897.666.134</u> | <u>124.558.651.176</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 HỢP NHẤT

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

MẪU SỐ B09 - DN/HN

22. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND |
| Phải trả người bán là các bên liên quan | 245.426.492.333 | 245.426.492.333 | 243.231.898.216 | 243.231.898.216 |
| Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Bim Sơn | 105.604.428.947 | 105.604.428.947 | 116.877.467.770 | 116.877.467.770 |
| Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Bút Sơn | 101.272.818.534 | 101.272.818.534 | 89.681.969.189 | 89.681.969.189 |
| Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Hải Phòng | 28.856.923.306 | 28.856.923.306 | 36.672.461.257 | 36.672.461.257 |
| Công ty Cổ phần Bao bì Hoàng Thạch | 9.692.321.546 | 9.692.321.546 | - | - |
| Phải trả người bán khác | 3.628.192.431.474 | 3.628.192.431.474 | 3.208.713.534.343 | 3.208.713.534.343 |
| Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Nam Phương | 330.290.353.937 | 330.290.353.937 | 128.701.347.260 | 128.701.347.260 |
| Công ty TNHH Tập đoàn Công trình Xi măng Nam Kinh C-HOPE | 135.657.619.222 | 135.657.619.222 | - | - |
| Công ty TNHH Thương Mại Thái Sơn | 95.572.610.274 | 95.572.610.274 | 99.514.939.999 | 99.514.939.999 |
| Công ty Cổ phần Thương mại Khoáng sản Hải Bình | 87.552.329.982 | 87.552.329.982 | 87.226.849.808 | 87.226.849.808 |
| Công ty Cổ phần Thiết bị nặng Junjin Việt Nam | 72.210.904.276 | 72.210.904.276 | 75.095.917.058 | 75.095.917.058 |
| Công ty Cổ phần Đại lý Vận tải biển Hoàng Long | 54.234.665.466 | 54.234.665.466 | 72.042.851.267 | 72.042.851.267 |
| Công ty TNHH Mặt Trời Việt Ninh Bình | 52.331.259.942 | 52.331.259.942 | 47.087.271.534 | 47.087.271.534 |
| Công ty CP Dịch vụ Thương mại và Đầu tư Xây dựng Thăng Lợi | 49.697.260.356 | 49.697.260.356 | 49.201.342.938 | 49.201.342.938 |
| Công ty Cổ phần Nhựa bao bì Vinh | 46.011.134.772 | 46.011.134.772 | 71.234.532.662 | 71.234.532.662 |
| Tổng công ty Lắp máy Việt Nam (Lilama) | 41.776.766.654 | 41.776.766.654 | 57.892.897.632 | 57.892.897.632 |
| Công ty TNHH Thương mại và Vận tải Trường Thành | 34.984.494.752 | 34.984.494.752 | 44.700.629.557 | 44.700.629.557 |
| Công ty TNHH Hải Nam | 17.080.267.813 | 17.080.267.813 | 46.995.661.703 | 46.995.661.703 |
| Nhà máy sản xuất bao AD Star Tú Phương - Chi nhánh CTCP | 479.755.224 | 479.755.224 | 86.146.092.448 | 86.146.092.448 |
| Tập đoàn Hóa chất Nhựa | - | - | 34.551.586.923 | 34.551.586.923 |
| Công ty TNHH Đầu tư VAWAZ Việt Nam | - | - | - | - |
| Các nhà cung cấp khác | 2.610.313.008.804 | 2.610.313.008.804 | 2.308.321.613.554 | 2.308.321.613.554 |
| Cộng | 3.873.618.923.807 | 3.873.618.923.807 | 3.451.945.432.559 | 3.451.945.432.559 |

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 HỢP NHẤT

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

MẪU SỐ B09 - DN/HN

23. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | 01/01/2025 | | Số phải nộp trong năm | Số đã nộp trong năm | 31/12/2025 | |
|--|-----------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Số phải thu | Số phải nộp | | | Số phải thu | Số phải nộp |
| | VND | VND | | | VND | VND |
| Thuế giá trị gia tăng | 501.723.296 | 11.384.882.409 | 405.666.626.676 | 385.607.482.000 | 501.723.296 | 31.444.027.085 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 25.256.637.878 | 21.146.406.008 | 123.170.375.098 | 54.242.133.846 | 17.096.244.595 | 81.914.253.977 |
| Lợi nhuận phải nộp ngân sách Nhà nước | - | 8.866.574.038 | 83.066.397.027 | 58.417.917.574 | - | 33.515.053.491 |
| Thuế xuất, nhập khẩu | 12.863.200 | - | 131.699.259 | 131.699.259 | 12.863.200 | - |
| Thuế thu nhập cá nhân | 1.013.650.068 | 11.117.766.442 | 69.235.101.738 | 70.220.934.674 | 1.353.972.668 | 10.472.256.106 |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | 1.077.298.389 | 254.808.728 | 104.048.139.281 | 118.425.706.003 | 15.800.223.078 | 600.166.695 |
| Thuế tài nguyên | - | 16.837.350.813 | 201.730.688.247 | 193.342.486.406 | - | 25.225.552.654 |
| Phí bảo vệ môi trường | - | 9.458.274.981 | 111.120.025.645 | 105.302.029.676 | - | 15.276.270.950 |
| Phí cấp quyền khai thác khoáng sản | - | 18.489.893.529 | 104.745.523.277 | 99.654.090.372 | - | 23.581.326.434 |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 1.716.672.190 | 1.527.552.816 | 23.671.663.985 | 25.071.450.162 | 1.711.443.756 | 122.538.205 |
| Cộng | 29.578.845.021 | 99.083.509.764 | 1.226.586.240.233 | 1.110.415.929.972 | 36.476.470.593 | 222.151.445.597 |

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 HỢP NHẤT

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

MẪU SỐ B09 - DN/HN

24. VAY NGẮN, DÀI HẠN

| | 01/01/2025 | | Trong năm | | 31/12/2025 | |
|--|--------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Vay ngắn hạn | 7.586.458.216.855 | 7.586.458.216.855 | 11.019.854.199.585 | 12.061.360.213.368 | 6.544.952.203.072 | 6.544.952.203.072 |
| Vay ngắn hạn ngân hàng | 4.317.516.827.525 | 4.317.516.827.525 | 10.667.675.681.785 | 11.970.432.650.467 | 3.014.759.858.843 | 3.014.759.858.843 |
| Vay ngắn hạn các đối tượng khác | 958.609.156.984 | 958.609.156.984 | 10.000.000.000 | 10.000.000.000 | 958.609.156.984 | 958.609.156.984 |
| Vay dài hạn đến hạn trả ngân hàng | 866.969.767.530 | 866.969.767.530 | 76.216.783.780 | 80.927.562.901 | 862.258.988.409 | 862.258.988.409 |
| Vay dài hạn đến hạn trả các đối tượng khác | 1.443.362.464.816 | 1.443.362.464.816 | 265.961.734.020 | - | 1.709.324.198.836 | 1.709.324.198.836 |
| Vay dài hạn | 709.734.206.513 | 709.734.206.513 | 231.844.912.352 | 130.794.918.627 | 810.784.200.238 | 810.784.200.238 |
| Vay dài hạn ngân hàng | 167.873.101.366 | 167.873.101.366 | 214.812.808.995 | 76.216.783.780 | 306.469.126.581 | 306.469.126.581 |
| Vay dài hạn các đối tượng khác | 541.861.105.147 | 541.861.105.147 | 17.032.103.357 | 54.578.134.847 | 504.315.073.657 | 504.315.073.657 |
| Tổng cộng | 8.296.192.423.368 | 8.296.192.423.368 | 11.251.699.111.937 | 12.192.155.131.995 | 7.355.736.403.310 | 7.355.736.403.310 |

24.1 Chi tiết số dư vay ngắn, dài hạn theo từng đối tác tại ngày 31/12/2025

| Vay ngắn hạn các ngân hàng | Số dư tại 31/12/2025 | Nguyên tệ | Lãi suất năm | Thời hạn vay | Tài sản đảm bảo |
|---|------------------------|-----------|--------------|--|-----------------|
| Vicem Tam Điệp | 343.302.631.876 | | | | |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tam Điệp | 149.602.403.163 | VND | 5,8% - 7,0% | Kỳ hạn trả gốc: không quá 6 tháng, thời hạn duy trì hạn mức đến ngày 15/7/2026 | Có |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tam Điệp | 69.977.637.770 | VND | 7,0% | Kỳ hạn trả gốc: không quá 6 tháng, thời hạn duy trì hạn mức đến ngày 15/8/2026 | Có |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ninh Bình | 123.722.590.943 | VND | 7,0% | Kỳ hạn trả gốc: không quá 6 tháng, thời hạn duy trì hạn mức đến ngày 15/8/2026 | Có |

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 HỢP NHẤT

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

MẪU SỐ B09 - DN/HN

| Vay ngắn hạn các ngân hàng (tiếp theo) | Số dư tại 31/12/2025 | Nguyên tệ | Lãi suất năm | Thời hạn vay | Tài sản đảm bảo |
|--|------------------------|-----------|--------------|---|-----------------|
| Vicem Hà Tiên | 589.338.686.137 | | | | |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM | 365.835.339.725 | VND | 3,7% - 6,3% | Kỳ hạn trả gốc: không quá 6 tháng, thời hạn duy trì hạn mức đến hết ngày 20/02/2026 | Có |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM | 46.653.232.061 | VND | 3,7% - 4,1% | Kỳ hạn trả gốc: không quá 6 tháng, thời hạn duy trì hạn mức đến hết ngày 24/11/2025 | Có |
| Ngân hàng thương mại cổ phần Quân đội - Chi nhánh Đông Sài Gòn | 128.629.232.750 | VND | 5,0% - 6,3% | Kỳ hạn trả nợ gốc: không quá 6 tháng, thời hạn duy trì hạn mức đến hết ngày | Có |
| Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi | 48.220.881.601 | VND | 3,9% - 6,3% | Kỳ hạn trả gốc: không quá 6 tháng, thời hạn duy trì hạn mức đến hết ngày 28/10/2026 | Tín chấp |
| Xi măng Bim Sơn | 370.420.976.826 | | | | |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Thanh Hóa | 226.717.925.815 | VND | 4,2% - 4,8% | Kỳ hạn trả nợ gốc: không quá 6 tháng, thời hạn duy trì hạn mức đến hết ngày 30/6/2026 | Có |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sầm Sơn | 100.577.179.486 | VND | 4,2% - 4,8% | Kỳ hạn trả nợ gốc: không quá 6 tháng, thời hạn duy trì hạn mức đến hết ngày 30/6/2026 | Có |
| Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thanh Hóa | 43.125.871.525 | VND | 4,0% - 4,5% | Kỳ hạn trả nợ gốc: không quá 6 tháng, thời hạn duy trì hạn mức đến hết ngày 25/3/2026 | Có |
| Vicem Bút Sơn | 905.384.127.670 | | | | |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam | 620.782.125.617 | VND | 5,3% - 7,4% | Kỳ hạn gốc: tùy khoản vay từ 4 đến 6 tháng, thời hạn duy trì hạn mức đến hết ngày 31/7/2026 | Có |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam | 284.602.002.053 | VND | 4,5% - 7,4% | Kỳ hạn trả nợ gốc: không quá 6 tháng, thời hạn duy trì hạn mức đến hết ngày | Có |
| Vicem Hoàng Mai | 35.267.902.313 | | | | |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phủ Diễn | 21.070.709.470 | VND | 4,6% - 4,7% | Thời hạn duy trì hạn mức đến hết ngày 30/11/2025 | Có |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Nghệ An | 14.197.192.843 | VND | 4,1% - 4,7% | Kỳ hạn gốc: Từ 4 đến 6 tháng. Thời hạn duy trì hạn mức đến hết ngày 25/12/2026 | Có |

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 HỢP NHẤT

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

MẪU SỐ B09 - DN/HN

| Vay ngắn hạn các ngân hàng (tiếp theo) | Số dư tại 31/12/2025 | Nguyên tệ | Lãi suất năm | Thời hạn vay | Tài sản đảm bảo |
|--|--------------------------|-----------|---------------|---|-----------------|
| Vicem Sông Thao | 62.762.064.454 | | | | |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Thọ | 30.053.697.016 | VND | 5,2% | Thời gian duy trì hạn mức đến ngày 10/6/2026 | Có |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hùng Vương | 13.089.563.363 | VND | 5,2% | Thời gian duy trì hạn mức đến hết ngày 15/6/2026 | Có |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Hải Phòng | 19.618.804.075 | VND | 5,2% | Thời gian duy trì hạn mức đến hết ngày 20/5/2026 | Có |
| Xi măng Hạ Long | 581.854.393.124 | | | | |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch 1 | 294.318.494.679 | VND | 7,3% - 11,83% | Thời hạn vay 163 - 225 ngày kể từ ngày giải ngân | Có |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ninh | 287.535.898.445 | VND | 7,3% - 13,65% | Thời hạn vay 163 - 225 ngày kể từ ngày giải ngân | Có |
| Vicem E&E | 60.429.076.443 | | | | |
| Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân | 16.431.076.443 | VND | 5,9% - 7,0% | Thời hạn theo từng khế ước cụ thể | Có |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm | 43.998.000.000 | VND | 6,7% | Kỳ hạn trả nợ gốc: không quá 6 tháng | Có |
| Thạch cao Xi măng | 7.000.000.000 | | | | |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Huế | 7.000.000.000 | VND | 5,0% - 5,9% | Thời gian cấp hạn mức đến hết ngày 02/4/2026 | Có |
| Công ty TNHH MTV Xi măng Hạ Long | 59.000.000.000 | | | | |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh 5 | 59.000.000.000 | VND | 5,7% - 6,0% | Kỳ hạn trả nợ gốc: không quá 6 tháng | Có |
| Cộng | 3.014.759.858.843 | | | | |

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 HỢP NHẤT

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

MẪU SỐ B09 - DN/HN

| Vay ngắn hạn đối tượng khác | Số dư tại 31/12/2025 | Nguyên tệ | Lãi suất năm | Thời hạn vay | Tài sản đảm bảo |
|---|------------------------|-----------|--------------|--|-----------------|
| Xi măng Hạ Long | 953.009.156.984 | | | | |
| Tổng công ty Sông Đà (*) | 953.009.156.984 | VND | 0% | Quá hạn trả nợ từ 31/12/2016 | Có |
| Công ty Cổ phần Xi măng Miền Trung | 5.600.000.000 | | | | |
| Vay cá nhân (Vũ Thanh Tùng) | 5.600.000.000 | VND | 0% | Kỳ hạn vay 12 tháng, đáo hạn vào ngày 12/8/2025, lãi suất là 4,7%. Gia hạn lịch trả nợ đến ngày 13/8/2026, lãi suất tính từ ngày 13/8/2025 là 0% | Tín chấp |
| Cộng | 958.609.156.984 | | | | |

(*): theo Hợp đồng tín dụng số 01/2016/HĐTD/TCTSD-XMHL ("Hợp đồng số 01"), toàn bộ khoản vay này được hoàn trả vào ngày 31/12/2016. Căn cứ Tờ trình số 89/TTr-BXD ngày 14/10/2015 của Bộ Xây dựng trình Thủ tướng Chính phủ xem xét phê duyệt phương án tái cơ cấu Xi măng Hạ Long, VICEM có văn bản số 1239/VICEM-KTTC&NV ngày 21/6/2016 gửi Tổng công ty Sông Đà - CTCP ("SDC") đề nghị điều chỉnh Hợp đồng số 01 này theo các nội dung như sau: về thời hạn trả nợ: không trả nợ gốc năm 2016, từ năm 2017 sẽ trả nợ gốc trong vòng 10 năm; về lãi suất vay: lãi suất của khoản vay trong toàn bộ thời gian trả nợ gốc là 0%/năm.

Ngày 22/12/2017, SDC có văn bản số 2031/TCT-TCKT gửi Bộ Xây dựng; theo đó, đề nghị Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính xem xét phê duyệt phương án tái cơ cấu Xi măng Hạ Long và SDC sẽ thực hiện cơ cấu khoản nợ này khi có phê duyệt của các cơ quan có thẩm quyền. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, các cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền chưa có ý kiến trả lời chính thức về vấn đề này. Trong khi chờ phê duyệt chính thức từ các cơ quan quản lý Nhà nước, Xi măng Hạ Long không ghi nhận các khoản chi phí lãi vay đối với khoản vay từ SDC từ ngày 01/01/2016.

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 HỢP NHẤT

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

MẪU SỐ B09 - DN/HN

| Vay dài hạn đến hạn trả các ngân hàng | Số dư tại 31/12/2025 | Nguyên tệ | Lãi suất năm | Thời hạn vay | Tài sản đảm bảo |
|---|------------------------|-----------|------------------|--|-----------------|
| Xi măng Bim Sơn | 29.701.607.780 | | | | |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Thanh Hóa | 29.701.607.780 | VND | 5,6% - 7,2% | Thời hạn vay 6 năm | Có |
| Vicem Bút Sơn | 43.744.176.000 | | | | |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam | 43.744.176.000 | VND | 7,0% - 8,5% | Thời hạn vay 83 tháng | Có |
| Vicem Sông Thao | 2.073.000.000 | | | | |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hùng Vương | 2.073.000.000 | VND | 7,5% - 9,0% | Thời hạn vay 3 năm | Có |
| Xi măng Hạ Long | 743.422.977.193 | | | | |
| Ngân hàng Phát triển Việt Nam - CN NHPT Khu vực Đông Bắc | 602.070.403.166 | VND | 7,02% - 9,9% | Thời hạn vay 20 năm, kỳ trả nợ cuối cùng vào tháng 02/2023 | Có |
| Ngân hàng Thương mại đồng tài trợ (BIDV, Viettinbank, Vietcombank, Agribank) | 131.445.308.699 | VND | 7,67% - 11,52% | Thời hạn vay 17 năm 6 tháng, kỳ hạn thanh toán đến ngày 30/6/2024 | Có |
| Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Mỹ Đình | 9.907.265.328 | VND | 17,1% | Thời hạn vay 15 năm, kỳ trả nợ cuối cùng vào ngày 04/11/2024 | Có |
| Công ty Cổ phần Xi măng Miền Trung | 43.317.227.436 | | | | |
| Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ngãi | 17.037.227.436 | VND | 14,4 - 15,7% | Quá hạn trả nợ từ tháng 6/2018 | Có |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Dung Quất | 24.300.000.000 | VND | Lãi suất thả nổi | Quá hạn trả nợ từ ngày 25/3/2021 | Có |
| Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Đà Nẵng | 1.980.000.000 | VND | Lãi suất thả nổi | Quá hạn trả nợ từ ngày 25/10/2021 | Có |
| Cộng | 862.258.988.409 | | | | |

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 HỢP NHẤT

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

MẪU SỐ B09 - DN/HN

| Vay dài hạn đến hạn trả đối tượng khác | Số dư tại 31/12/2025 | Nguyên tệ | Lãi suất năm | Thời hạn vay | Tài sản đảm bảo |
|---|--------------------------|-----------|-------------------|---|-----------------|
| Xi măng Hạ Long | | | | | |
| Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB) | 164.367.499.489 | USD | 4,96% | Hợp đồng vay thông qua Tổng công ty Sông Đà. Thời hạn vay 25 năm, kỳ trả nợ cuối cùng vào ngày 05/11/2034 | Có |
| Ngân hàng Đầu tư Bắc Âu (NIB) | 371.826.638.369 | EUR | 5,69% | Hợp đồng vay thông qua Tổng công ty Sông Đà. Thời hạn vay 19 năm, kỳ trả nợ cuối cùng vào ngày 15/9/2024 | Có |
| Quý tích lũy Bộ Tài chính | 1.131.314.362.615 | EUR | 6,44% | Hợp đồng vay thông qua Tổng công ty Sông Đà. Gốc được thanh toán theo lịch trả nợ đến hết năm 2023 | Có |
| Công ty Cổ phần Xi măng Miền Trung | | | | | |
| Vay cá nhân (Nguyễn Thị Lâm) | 12.815.698.363 | VND | 5,5% | Khoản vay đáo hạn vào ngày 31/12/2015 và tiếp tục được gia hạn nếu không có thông báo từ bên cho vay | Tín chấp |
| Vay cá nhân (Vũ Thanh Tùng) | 15.000.000.000 | VND | 0% | Khoản vay có thời hạn 36 tháng. Khoản vay đáo hạn vào ngày 14/9/2026 | Tín chấp |
| Vay cá nhân (Vũ Thị Hải Yến) | 14.000.000.000 | VND | Không có lãi suất | Khoản vay đáo hạn vào ngày 30/6/2026 | Tín chấp |
| Cộng | 1.709.324.198.836 | | | | |

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 HỢP NHẤT

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

MẪU SỐ B09 - DN/HN

| Vay dài hạn các ngân hàng | Số dư tại 31/12/2025 | Nguyên tệ | Lãi suất năm | Thời hạn vay | Tài sản đảm bảo |
|---|-----------------------------|------------------|---------------------|---|------------------------|
| Vicem Tam Điệp | 102.247.806.815 | | | | |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tam Điệp | 102.247.806.815 | VND | 8,2% | Thời hạn vay 80 tháng | Có |
| Vicem Hà Tiên | 28.431.860.606 | | | | |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM | 28.431.860.606 | VND | 6,1% | Thời hạn vay 60 tháng | Có |
| Vicem Bút Sơn | 120.144.925.366 | | | | |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam | 120.144.925.366 | VND | 7,0% - 8,5% | Thời hạn vay 83 tháng | Có |
| Vicem Hoàng Mai | 54.431.533.794 | | | | |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phủ Diễn | 54.431.533.794 | VND | 6,5% | Thời hạn vay 80 tháng | Có |
| Vicem Sông Thao | 1.213.000.000 | | | | |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hùng Vương | 1.213.000.000 | VND | 9,0% | Thời hạn vay 36 tháng | Có |
| Cộng | 306.469.126.581 | | | | |
| Vay dài hạn các đối tượng khác | Số dư tại 31/12/2025 | Nguyên tệ | Lãi suất năm | Thời hạn vay | Tài sản đảm bảo |
| Xi măng Hạ Long | 504.315.073.657 | | | | |
| Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB) | 504.315.073.657 | USD | 5,0% | Hợp đồng vay thông qua Tổng công ty Sông Đà. Thời hạn vay 25 năm, kỳ trả nợ cuối cùng vào ngày 05/11/2034 | Có |
| Cộng | 504.315.073.657 | | | | |

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 HỢP NHẤT

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

MẪU SỐ B09 - DN/HN

24.2 Các khoản vay quá hạn thanh toán

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Xi măng Hạ Long | | |
| Tổng công ty Sông Đà | 953.009.156.984 | 953.009.156.984 |
| Ngân hàng Phát triển Việt Nam - CN NHPT KV Đông Bắc | 602.070.403.166 | 603.070.403.166 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ninh | 287.535.898.445 | 287.727.219.257 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch 1 | 294.318.494.679 | 294.318.494.679 |
| Ngân hàng Thương mại đồng tại trợ (BIDV, Vietinbank, Vietcombank, Agribank) | 131.445.308.699 | 131.445.308.699 |
| Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Mỹ Đình | 9.907.265.328 | 9.907.265.328 |
| Các khoản vay thông qua Tổng Công ty Sông Đà | 1.627.930.365.626 | 1.381.772.411.443 |
| - Khoản vay Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB) | 124.789.364.642 | 86.107.210.595 |
| - Khoản vay Quỹ tích lũy Bộ Tài chính | 1.131.314.362.615 | 975.161.112.564 |
| - Khoản vay Ngân hàng Đầu tư Bắc Âu (NIB) | 371.826.638.369 | 320.504.088.284 |
| Công ty Cổ phần Xi măng Miền Trung | | |
| Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ngãi | 17.037.227.436 | 17.037.227.436 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ngãi | 24.300.000.000 | 24.800.000.000 |
| Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Đà Nẵng | 1.980.000.000 | 1.980.000.000 |
| Vay cá nhân Bà Nguyễn Thị Lâm | 12.815.698.363 | 12.815.698.363 |
| Vay cá nhân Bà Vũ Thị Hải Yến | - | 14.000.000.000 |
| Cộng | 3.962.349.818.726 | 3.731.883.185.355 |

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 HỢP NHẤT

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

MẪU SỐ B09 - DN/HN**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU****Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Vốn khác của chủ sở hữu | Chênh lệch đánh giá lại tài sản | Chênh lệch tỷ giá hối đoái | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát |
|---|---------------------------|----------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Tại ngày 01/01/2024 | 15.033.985.412.409 | 1.057.364.895.697 | (323.971.984.350) | 686.364.020.193 | 3.264.229.318.888 | (2.236.592.862.021) | 2.016.375.755.491 |
| Góp vốn trong năm | - | - | - | - | - | - | 6.540.000.000 |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | - | - | - | (820.425.590.220) | (165.455.865.524) |
| Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - | - | (32.293.881.098) | (9.440.320.075) |
| Tăng/giảm khác | - | - | - | - | - | (579.619.566) | (1.251.200.334) |
| Tại ngày 01/01/2025 | 15.033.985.412.409 | 1.057.364.895.697 | (323.971.984.350) | 686.364.020.193 | 3.264.229.318.888 | (3.089.891.952.905) | 1.846.768.369.558 |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | - | - | - | (92.365.038.224) | (65.784.536.498) |
| Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - | - | (143.026.760.688) | (7.526.276.514) |
| Chia cổ tức bằng tiền | - | - | - | - | - | - | (10.379.480.500) |
| Lợi nhuận phải nộp về Ngân sách Nhà nước | - | - | - | - | - | (83.066.397.027) | - |
| Tại ngày 31/12/2025 | 15.033.985.412.409 | 1.057.364.895.697 | (323.971.984.350) | 686.364.020.193 | 3.264.229.318.888 | (3.408.350.148.844) | 1.763.078.076.046 |

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 HỢP NHẤT**MẪU SỐ B09 - DN/HN**

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

26. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Ngoại tệ | | |
| USD | 1.287.472,81 | 2.747.624,68 |
| EUR | 1.490,82 | 1.551,85 |
| JPY | - | 7,00 |
| Nợ khó đòi đã xử lý (VND) | 6.610.521.803 | 6.610.521.803 |

27. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Tổng công ty trong kỳ 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 doanh nghiệp. Vì vậy, không có báo cáo bộ phận cân trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

28. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu | 26.332.871.037.688 | 24.248.645.373.435 |
| Doanh thu bán xi măng | 23.418.652.241.545 | 22.151.281.363.591 |
| Doanh thu bán clinker | 2.343.106.462.385 | 1.724.955.624.470 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | 571.112.333.758 | 372.408.385.374 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | 1.701.429.805.588 | 1.354.285.768.974 |
| Chiết khấu thương mại | 1.701.429.805.588 | 1.354.180.281.322 |
| Hàng bán bị trả lại | - | 105.487.652 |
| Doanh thu thuần | 24.631.441.232.100 | 22.894.359.604.461 |

Doanh thu với các bên liên quan

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|-----------------|----------------|
| | VND | VND |
| Công ty TNHH Siam City Cement (Việt Nam) | 222.301.358.575 | 76.096.984.117 |
| Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Hải Phòng | 100.507.503.158 | 29.280.224.217 |
| Công ty Xi măng Nghi Sơn | 8.198.650.000 | 8.540.000.000 |
| Công ty Cổ phần Bao bì Hoàng Thạch | 4.064.595.542 | 3.362.473.715 |
| Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Bỉm Sơn | 432.349.673 | 278.398.105 |
| Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Bút Sơn | 113.941.413 | 134.253.062 |

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn bán xi măng | 19.258.187.949.296 | 18.768.310.275.948 |
| Giá vốn bán clinker | 2.316.309.655.734 | 2.033.960.222.556 |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ và giá vốn khác | 308.437.618.889 | 428.497.139.718 |
| Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho | (2.699.954.484) | (30.234.251.948) |
| Cộng | 21.880.235.269.435 | 21.200.533.386.274 |

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 HỢP NHẤT**MẪU SỐ B09 - DN/HN**

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

30. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 193.351.863.210 | 148.304.732.073 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá | 5.705.918.892 | 12.772.754.533 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 6.478.500.000 | 4.641.000.000 |
| Thoái vốn đầu tư tại Công ty Cổ phần Sông Đà 12 (*) | 2.402.000.000 | - |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | 47.289.000 | 37.528.000 |
| Cộng | 207.985.571.102 | 165.756.014.606 |

(*) Giá gốc khoản vốn đầu tư của Tổng công ty vào Công ty Cổ phần Sông Đà 12 là 12.000.000.000 đồng, giá trị ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu lũy kế đến thời điểm thoái vốn là "0" đồng. Tổng số tiền phải thu từ chuyển nhượng vốn trong năm 2025 là 2.402.000.000 đồng được Tổng công ty ghi nhận vào doanh thu tài chính.

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí lãi vay | 469.525.273.127 | 469.201.021.385 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá | 332.852.944.421 | 17.607.878.736 |
| Chiết khấu thanh toán | 48.567.680.540 | 54.300.821.170 |
| Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính | 3.424.996.300 | (9.018.885.393) |
| Chi phí tài chính khác | 13.416.553.110 | 14.250.115.591 |
| Cộng | 867.787.447.498 | 546.340.951.489 |

32. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí bán hàng | 873.451.354.971 | 963.487.601.385 |
| Chi phí nhân viên | 243.986.044.813 | 244.532.223.803 |
| Chi phí bốc xúc, vận chuyển | 276.353.094.019 | 363.055.830.001 |
| Chi phí khuyến mại | 15.656.811.501 | 51.851.495.860 |
| Chi phí quảng cáo, giới thiệu sản phẩm | 45.455.885.456 | 37.876.712.850 |
| Chi phí hội nghị | 46.669.430.902 | 42.244.161.203 |
| Chi phí bán hàng khác | 245.330.088.280 | 223.927.177.668 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 1.302.193.923.568 | 1.192.923.411.663 |
| Chi phí nhân viên | 621.528.984.293 | 600.179.549.985 |
| Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng | 35.392.905.341 | 36.309.392.805 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 37.984.531.121 | 41.463.550.294 |
| Thuế, phí và lệ phí | 86.210.696.376 | 109.054.151.860 |
| Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi | (4.968.565.013) | (4.899.234.748) |
| Chi phí tiếp khách, hội nghị | 90.694.237.476 | 74.568.787.437 |
| Chi phí khác (*) | 435.351.133.974 | 336.247.214.030 |
| Cộng | 2.175.645.278.539 | 2.156.411.013.048 |

(*) 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 16, 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 HỢP NHẤT**MẪU SỐ B09 - DN/HN**

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

33. THU NHẬP KHÁC

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Thu nhập từ xử lý bùn thải | 71.667.713.840 | 52.918.308.196 |
| Thu nhập từ thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ | 15.157.970.433 | 19.205.560.210 |
| Thu nhập từ thanh lý phế liệu | 989.679.546 | 4.211.721.834 |
| Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng, bồi thường tổn thất | 5.160.208.369 | 13.682.348.963 |
| Thu nhập khác | 17.304.080.761 | 24.033.917.858 |
| Cộng | 110.279.652.949 | 114.051.857.061 |

34. CHI PHÍ KHÁC

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí cố định trong thời gian dừng hoạt động | 165.732.391.180 | 225.196.603.262 |
| Chi phí khắc phục thiệt hại do bão Yagi | (1.124.224.069) | 15.124.700.378 |
| Chi phí bị phạt, chậm nộp và tiền bồi thường | 18.487.413.083 | 9.950.454.238 |
| Chi phí liên quan đến mỏ Khả Phong | 3.974.944.967 | 2.664.808.151 |
| Chi phí cung cấp điện | 1.278.482.796 | 1.224.044.720 |
| Chi phí khác | 33.367.870.448 | 26.828.921.630 |
| Cộng | 221.716.878.405 | 280.989.532.379 |

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**35.1 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|------------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hoàng Thạch | 25.662.006.373 | 6.212.397.076 |
| Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hải Phòng | 3.427.557.061 | - |
| Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hà Tiên | 76.402.594.955 | 23.422.981.493 |
| Công ty Cổ phần Xi măng Bim Sơn | - | 222.222 |
| Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hải Vân | - | 17.501.182 |
| Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Sông Thao | 7.120.000 | - |
| Công ty Cổ phần Năng lượng và Môi trường Vicem | 2.466.100.083 | 1.182.819.743 |
| Công ty Cổ phần Vicem Thương mại Xi măng | 1.709.563.036 | 671.019.867 |
| Công ty Cổ phần Vicem Thạch cao Xi măng | - | 16.237.368 |
| Công ty Cổ phần Vicem Vận tải và TMDV Hải Phòng | 577.068.077 | 262.883.643 |
| Công ty Cổ phần Vicem Vận tải Hoàng Thạch | 99.843.109 | 215.610.971 |
| Công ty Cổ phần Logistic Vicem | 4.302.225.548 | 2.714.830.186 |
| Viện Công nghệ Xi măng | 846.425 | 915.133 |
| Công ty TNHH MTV Xi măng Hạ Long | 8.151.063.506 | - |
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Trường Thọ | 140.579.732 | 154.456.465 |
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Trường Thọ Thủ Đức | 214.477.416 | 144.524.362 |
| Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 123.161.045.321 | 35.016.399.711 |

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 HỢP NHẤT

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

MẪU SỐ B09 - DN/HN

35.2 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

| | Bảng cân đối kế toán hợp nhất | | Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | |
|--|----------------------------------|------------------------|--|-----------------------|
| | 31/12/2025 | 01/01/2025 | Năm 2025 | Năm 2024 |
| | VND | VND | VND | |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 17.162.030.152 | 18.543.158.122 | 1.381.127.970 | (299.129.483) |
| Chênh lệch tạm thời phát sinh từ lãi bán hàng nội bộ Tổng công ty | 765.953.296 | 1.568.680.436 | 802.727.140 | 2.152.635.312 |
| Chênh lệch tạm thời phát sinh từ lãi bán tài sản nội bộ Tổng công ty | 2.868.774.224 | 3.484.500.720 | 615.726.496 | 633.353.263 |
| Chênh lệch tạm thời được khấu trừ của chi phí phải trả | 10.407.139.026 | 10.475.449.408 | 68.310.382 | (2.975.864.823) |
| Chênh lệch tạm thời phát sinh từ dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 1.717.958.069 | 1.747.805.218 | 29.847.149 | (230.801.281) |
| Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại các khoản mục tiền tệ | (39.468.946) | (174.952.143) | (135.483.197) | 121.548.046 |
| Chênh lệch tạm thời được khấu trừ khác | 1.441.674.483 | 1.441.674.483 | - | - |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 737.367.740.178 | 752.452.442.141 | (15.084.701.963) | 68.205.406.806 |
| Các khoản điều chỉnh do hợp nhất | 737.367.740.178 | 752.452.442.141 | (15.084.701.963) | 68.205.406.806 |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh trong năm | | | (13.703.573.993) | 67.906.277.323 |

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 HỢP NHẤT**MẪU SỐ B09 - DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***36. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm:

| Bên liên quan | Mối liên hệ |
|--|--|
| Công ty Xi măng Nghi Sơn | Công ty liên doanh |
| Công ty TNHH Siam City Cement (Việt Nam) | Công ty liên doanh |
| Công ty Xi măng Chinfon | Công ty liên doanh |
| Công ty Cổ phần Xi măng Tây Đô | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Hải Phòng | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Bút Sơn | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Bỉm Sơn | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Bao bì Hoàng Thạch | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Bao bì Hà Tiên | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Sông Đà 12 | Công ty liên kết (không còn là bên liên quan từ ngày 01/01/2026 do thoái vốn). |

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 với các bên liên quan

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|-----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Mua hàng | | |
| Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Bỉm Sơn | 178.804.447.970 | 181.019.307.186 |
| Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Hải Phòng | 99.281.269.793 | 90.775.072.725 |
| Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Bút Sơn | 83.629.547.280 | 91.023.595.830 |
| Công ty Cổ phần Bao bì Hoàng Thạch | 54.303.202.396 | 42.721.461.632 |
| Cổ tức đã nhận | | |
| 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 Bút Sơn | 2.057.666.000 | 1.851.899.400 |
| Công ty Cổ phần Bao bì Hà Tiên | 1.999.465.000 | - |
| Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Bỉm Sơn | 372.400.000 | 372.400.000 |
| Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Hải Phòng | 147.545.000 | 368.862.500 |
| Công ty Cổ phần Bao bì Hoàng Thạch | - | 113.689.600 |
| Công ty Cổ phần Cao su Đổng Phú - Kratie | 3.706.500.000 | 2.100.000.000 |
| Thu nhập Hội đồng thành viên và Ban Tổng giám đốc | 10.604.498.123 | 7.086.510.034 |

Số dư với các bên liên quan

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|-------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| Phải thu ngắn hạn khác | | |
| Công ty Cổ phần Sông Đà 12 | 360.000.000 | 2.258.233.661 |
| Phải trả ngắn hạn khác | | |
| Công ty Cổ phần Vicem Bao bì Hải Phòng | 285.768.000 | 424.531.800 |

37. CÁC KHOẢN CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN TIỀM TÀNG**Chi phí cải tạo phục hồi môi trường**

Theo các quyết định của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân các tỉnh về việc phê duyệt đề án cải tạo, phục hồi môi trường cho Dự án Khai thác mỏ đá vôi, mỏ sét mà các công ty con của Tổng công ty được cấp giấy phép khai thác, các công ty con có các cam kết liên quan đến việc ký quỹ, cải tạo phục hồi môi trường tại thời điểm 31/12/2025.

Quyết toán phí cấp quyền khai thác khoáng sản theo Luật Địa chất và Khoáng sản

Luật Địa chất và khoáng sản số 54/2024/QH15 ban hành ngày 29/11/2024 có hiệu lực từ ngày 01/7/2025 và Nghị định số 193/2025/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Địa chất và khoáng sản có hiệu lực từ ngày 02/7/2025. Hiện tại, các công ty con của VICEM đang thực hiện quyết toán (lần đầu) tiền cấp quyền khai thác khoáng sản của các mỏ đá vôi, đá sét đã được cấp giấy phép khai thác. Các ảnh hưởng liên quan đến tiền cấp quyền khai thác khoáng sản (nếu có) sẽ được ghi nhận sau khi có phê duyệt quyết toán của cấp có thẩm quyền.

Nghĩa vụ tiềm tàng về thuế tài nguyên

Các công ty con là công ty sản xuất xi măng thuộc Tổng công ty có nghĩa vụ phải nộp thuế tài nguyên theo hướng dẫn tại Thông tư số 152/2015/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 02/10/2015 hướng dẫn về thuế tài nguyên ("Thông tư 152") kể từ ngày 20/11/2015. Theo quy định tại Thông tư này, giá tính thuế tài nguyên được xác định căn cứ vào giá bán (trường hợp tiêu thụ trong nước) hoặc trị giá hải quan (đối với trường hợp xuất khẩu) của sản phẩm công nghiệp bán ra trừ thuế xuất khẩu (nếu có) và chi phí chế biến công nghiệp của công đoạn chế biến từ sản phẩm tài nguyên thành sản phẩm công nghiệp. Cũng theo quy định tại Thông tư 152, chi phí chế biến được xác định phải căn cứ theo hướng dẫn của các Bộ quản lý Nhà nước chuyên ngành, Bộ Tài chính và do Sở Tài chính các tỉnh chủ trì, phối hợp với cơ quan thuế, cơ quan tài nguyên môi trường và cơ quan quản lý Nhà nước chuyên ngành có liên quan thống nhất xác định trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định. Tuy nhiên, đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, các công ty con chưa nhận được các hướng dẫn chi tiết từ các cơ quan quản lý Nhà nước về cách xác định chi phí chế biến và qua đó, để xác định giá tính thuế tài nguyên theo hướng dẫn của Thông tư 152. Các công ty con đang thực hiện nộp thuế tài nguyên theo đơn giá tính thuế do UBND tỉnh ban hành. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Tổng công ty chưa thể xác định được các ảnh hưởng liên quan đến nghĩa vụ thuế tài nguyên phải nộp bổ sung (nếu có).

Sự kiện liên quan đến Dự án Trung tâm Điều hành và giao dịch VICEM

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 (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.

38. 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 |

39. 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 37, 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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 HỢP NHẤT

MẪU SỐ B09 - DN/HN

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

40. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2026

Người lập

Nguyễn Quang Tuấn

Kế toán trưởng

Văn Quang Đức

Chủ tịch Hội đồng thành viên
Đại diện theo pháp luật



Nguyễn Quốc Việt