

TỔNG CÔNG TY XI MĂNG VIỆT NAM
VIETNAM NATIONAL CEMENT CORPORATION
**CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG
VÀ MÔI TRƯỜNG VICEM**
**VICEM ENERGY AND ENVIRONMENT
JOINT STOCK COMPANY**

Số/ No: 895 /NL&MT-KTTKTC
V/v công bố thông tin BCTC
quý 2 năm 2026

*About disclosure information of the Financial
Statements for the second quarter of 2026*

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Independence- Freedom- Happiness

Hà Nội, ngày 20 tháng 7 năm 2026
Ha Noi, 20 th Jul 2026

Kính gửi/ To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- *The State Securities Commision of VietNam*
- Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội
- *Ha Noi Stock Exchange*

1. Tên công ty: Công ty Cổ phần Năng lượng và Môi trường VICEM

Organization name: VICEM Energy And E nvironment Joint Stock Company

2. Mã chứng khoán: VTV

Securities Symbol: VTV

3. Trụ Sở chính: 21B Cát Linh - P. Ô Chợ Dừa - Hà Nội - Việt Nam.

*Address: 21B Cat Linh Street, O Cho Dua W
ard, Ha Noi City, Viet Nam*

4. Điện thoại/Phone number: 02438457328

Số Fax/ Fax number: 02438457186

5. Người thực hiện công bố thông tin, Bà: Trịnh Thị Hồng.

Submitted by Ms Trinh Thi Hong.

6. Nội dung của thông tin công bố:

Content of Information disclosure:

- Báo cáo tài chính quý 2 năm 2026 của Công ty Cổ phần Năng lượng và Môi trường VICEM.

- *The Financial Statement for the second quarter of 2026 of VICEM Energy And Environment Joint Stock Company.*



TỔNG CÔNG TY XI MĂNG VIỆT NAM
VIETNAM NATIONAL CEMENT CORPORATION
**CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG
VÀ MÔI TRƯỜNG VICEM**
VICEM ENERGY AND ENVIRONMENT
JOINT STOCK COMPANY

Số/ No: 896 /NL&MT-KTITKC
V/v giải trình chênh lệch lợi nhuận quý 2 năm
2026 so với cùng kỳ năm trước
About explain the Financial Statement for the
second quarter of 2026 with a profit after
corporate income tax change of 10% or more
compared to the same period last year.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Independence- Freedom- Happiness

Hà Nội, ngày 20 tháng 7 năm 2026
Ha Noi, 20 th Jul 2026

Kính gửi/ To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- The State Securities Commision of VietNam
- Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội
- Ha Noi Stock Exchange

Căn cứ quy định về công bố thông tin của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội về việc
giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế 10% so với cùng kỳ năm trước.

*Pursuant to the information disclosure regulation of Ha Noi Stock Exchange about
explanation the Financial Statement with a profit after corporate income tax change of
10% or more compared to the same period last year.*

Công ty Cổ phần Năng lượng và Môi trường VICEM xin được giải trình chênh lệch
lợi nhuận quý 2 năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025 như sau:

*VICEM Energy And Environment Joint Stock Company would like to explain as
follows:*

1.Số liệu:
Details

Đơn vị tính: đồng
Currency: VND

Chỉ tiêu Article	Quý 2/ 2026 The second quarter of 2026	Quý 2/ 2025 The second quarter of 2025	Chênh lệch Difference
Lợi nhuận (sau thuế) Net profit after corporate income tax	643.763.327	398.565.059	245.198.268

2. Nguyên nhân chênh lệch:
Explanation:

Lợi nhuận sau thuế quý 2 năm 2026 đạt 643.763.327 đồng, tăng so với cùng kỳ năm
trước là 245.198.268 đồng.

Net profit after corporate income tax of the second quarter 2026 was 643.763.327 VND, increase to the same period last year 245.198.268 VND.

Nguyên nhân: sản lượng, doanh thu mặt hàng kinh doanh chính của Công ty (than cám) trong quý 2 năm 2026 tăng so với cùng kỳ năm 2025 làm tăng lợi nhuận. Mọi hoạt động kinh doanh khác của công ty diễn ra bình thường.

Due to the consumption volume and revenue of the company's mainly product (Coal dust) in the first quarter of 2026 increased compared to the same period last year, leading to a increased profit. All other activities operation of the company are as normally.

Công ty Cổ phần Năng lượng và Môi trường VICEM báo cáo và xin cam đoan những giải trình trên hoàn toàn đúng, phù hợp với thực tế phát sinh tại Công ty./.

We hereby certify that all information published above is true and is fully responsible before the law for the content of the published information./.

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên;
- As above;
- Lưu: VT, KTTKTC
- Saved: Filing Dept, Financial and Accounting Dept.

TỔNG GIÁM ĐỐC
GENERAL DIRECTOR

Trần Khắc Mạnh
Tran Khac Manh

TỔNG CÔNG TY XI MĂNG VIỆT NAM
VIETNAM NATIONAL CEMENT CORPORATION
CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG
VÀ MÔI TRƯỜNG VICEM
VICEM ENERGY AND ENVIRONMENT
JOINT STOCK COMPANY

Số/No: 897 /NL&MT-KTTKTC
V/v công bố thông tin BCTC
quý 2 năm 2026

About disclosure information of the Financial
Statements for the second quarter of 2026

Mẫu số 02
Appendix 02
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Independence- Freedom- Happiness

Hà Nội, ngày 20 tháng 7 năm 2026
Ha Noi, 20 th Jul 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH
PERIODIC DISCLOSURE INFORMATION
OF THE FINANCIAL STATEMENTS

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
To: Ha Noi Stock Exchange

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Năng lượng và Môi trường VICEM thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 2 năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

Pursuant to Circular 96/2020/TT-BTC dated 16th Nov 2020 of the Ministry of Finance "Guidelines for information disclosure on the stock market" in Clause 3, Article 14, VICEM Energy And Environment Joint Stock Company would like to disclose information of the Financial Statements for the second quarter of 2026 to Ha Noi Stock Exchange as follows:

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Năng lượng và Môi trường VICEM

1. Organization name: VICEM Energy And Environment Joint Stock Company

- Mã chứng khoán: VTV
- Securities Symbol: VTV
- Địa chỉ: 21B Cát Linh – P. Ô Chợ Dừa – Hà Nội – Việt Nam
- Address: 21B Cat Linh Street, O Cho Dua Ward, Ha Noi City, Viet Nam
- Điện thoại liên hệ/Tel: 02438457328 Fax: 02438457186
- Email: vtvvicem@gmail.com Website: www.vtvxm.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

2. Contents of Information disclosure:

- BCTC quý 2 năm 2026.
- The Financial Statements for the second quarter of 2026.

BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc; ☒

Separate Financial Statements (for listed company without subsidiaries and superior accounting entity with subordinate units). ☒

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con): ☐

Consolidated Financial Statements (for listed company with subsidiaries): ☐

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng) ☐

Combined Financial Statements (for listed company with subordinate accounting units that have their own accounting system) ☐

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

- *Cases requiring explanation:*

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2026):

Có ☐

Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐

Không ☐

+ *The audit company issued an opinion that is not an unqualified opinion on the financial statements (for audited financial statements 2026):*

Yes ☐

No ☐

Have explanatory document incase check yes:

Yes ☐

No ☐

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2026):

Có ☐

Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐

Không ☐

+ *Net profit after corporate income tax before audited of this period change of 5% or more after audited, change from loss to profit or vice versa (for audited financial statements 2026):*

Yes ☐

No ☐

Have explanatory document incase check yes:

Yes ☐

No ☐

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có ☒

Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☒

Không ☐

+ *Net profit after corporate income tax before audited of this period this year change of 10% or more to the same period last year:*

Yes ☒

No ☐

Have explanatory document incase check yes:

Yes ☒

No ☐

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có ☐

Không ☒

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐

Không ☐

+ The after-tax profit in the reporting period incurs a loss, transitioning from a profit in the same period of the previous year to a loss in this period or vice versa:

Yes ☐

No ☒

Have explanatory document incase check yes:

Yes ☐

No ☐

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 20/7/2026 tại đường dẫn: www.vtvxm.vn.

The information is published on the company's electronic information page on: 20/7/2026 at the link: www.vtvxm.vn.

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong quý 2/2026: Không

3. Report on transactions valued at 35% or more of total assets for the second quarter of 2026: No.

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau:

In case listed company has transactions, please report the following details:

• Nội dung giao dịch:

• Transaction content:

• Tỷ trọng giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất):

• Proportion of transaction value/total asset value of the enterprise (%) (based on the most recent annual financial report):

• Ngày hoàn thành giao dịch:

• Date of transaction completion:

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

We commit that the information disclosed above is true and we take full legal responsibility for the content of the disclosed information.

Tài liệu đính kèm:

Attached documents

- BCTC quý 2/2026:

Financial Statement for the second quarter of 2026

- Văn bản số 896 /NL&MT-KTTKTC ngày 20/7/2026 giải trình chênh lệch lợi nhuận quý 2 năm 2026 so với cùng kỳ năm trước

- Document No. /NL&MT-KTTKTC dated 20/7/2026 explaining the profit variance for the second quarter of 2026 compared to the same period last year.

Đại diện tổ chức

Representative of the organization

TỔNG GIÁM ĐỐC

GENERAL DIRECTOR



Trần Khắc Mạnh

Tran Khac Manh

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
(Dạng đầy đủ)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		484.953.477.650	509.026.073.822
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	1	28.840.279.097	95.720.258.435
1. Tiền	111		28.840.279.097	95.720.258.435
II. Các khoản Đầu tư tài chính ngắn hạn	120			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		399.928.630.096	388.200.252.408
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	2	396.098.831.765	381.675.176.294
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		122.849.142	1.550.258.031
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	3	3.706.949.189	4.974.818.083
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		-	-
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		51.716.454.462	23.217.861.741
1. Hàng tồn kho	141	4	51.716.454.462	23.217.861.741
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142			
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150			
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		4.468.113.995	1.887.701.238
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5	287.395.909	265.468.810
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		3.078.968.989	530.175.243
3. Thuế và các khoản khác phải thu NN	163	11	1.101.749.097	1.092.057.185
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		199.822.171.157	204.577.836.053
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		10.856.289.831	11.751.239.241
1. Tài sản cố định hữu hình	221	6	10.621.048.174	11.515.997.584
- Nguyên giá	222		40.503.016.959	41.092.860.595
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(29.881.968.785)	(29.576.863.011)
3. Tài sản cố định vô hình	227	7	235.241.657	235.241.657
- Nguyên giá	228		624.835.017	624.835.017
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(389.593.360)	(389.593.360)
III. Bất động sản đầu tư	240	8	187.229.118.363	191.717.953.095
- Nguyên giá	241		259.753.835.497	259.753.835.497
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(72.524.717.134)	(68.035.882.402)
VI. Tài sản dài hạn khác	270		1.736.762.963	1.108.643.717
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5	1.736.762.963	1.108.643.717
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		684.775.648.807	713.603.909.875
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		287.275.484.642	316.857.694.965
I. Nợ ngắn hạn	310		244.372.209.542	273.319.706.160

1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	9	85.424.333.264	150.674.586.773
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		322.804.530	219.002.895
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	10	243.044.197	243.044.197
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước ngắn hạn	314	11	1.740.760.869	3.005.573.188
5. Phải trả người lao động	315		7.274.564.569	6.546.070.088
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	12	755.534.859	877.596.150
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317			
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318			
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	13	3.673.926.635	3.810.727.224
10. Các khoản phải trả ngắn hạn khác	320	14	5.167.976.993	3.320.596.735
11. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	321	15	138.208.008.176	101.129.076.443
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	396.177.017
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.561.255.450	3.097.255.450
II. Nợ dài hạn	330		42.903.275.100	43.537.988.805
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	13	40.568.801.702	41.175.858.507
8. Phải trả dài hạn khác	338	14	2.334.473.398	2.362.130.298
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	16	397.500.164.165	396.746.214.910
1. Vốn góp chủ sở hữu	411		311.998.250.000	311.998.250.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		311.998.250.000	311.998.250.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		87.686.191.024	87.686.191.024
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(2.184.276.859)	(2.938.226.114)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(2.938.226.114)	(3.577.002.265)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		753.949.255	638.776.151
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		684.775.648.807	713.603.909.875

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Thị Hồng Hạnh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Trịnh Thị Hồng

Phê duyệt, ngày 20 tháng 7 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Trần Khắc Mạnh

Mẫu số B02a-DN
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng BTC)/

Đơn vị tính: Đồng

NGƯỜI LẬP BIỂU

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Trịnh Thị Hồng

Phê duyệt, ngày 20 tháng 7 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Trần Khắc Mạnh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý 2 năm 2026

Đơn vị tính : Đồng

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
I.	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1.	Lợi nhuận trước thuế	01		1.003.396.940	702.927.816
2.	Điều chỉnh cho các khoản				
	- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		5.383.784.142	4.849.295.468
	- Các khoản dự phòng	03		(396.177.017)	-
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(285.340.699)	(28.343.550)
	- Chi phí đi vay	06		3.021.549.813	10.317.067.195
	- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		8.727.213.179	15.840.946.929
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(14.286.863.346)	(14.845.550.678)
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(28.498.592.721)	9.878.767.819
	- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(63.869.061.708)	10.620.205.813
	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(650.046.345)	(177.635.698)
	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
	- Chi phí đi vay đã trả	14		(2.452.205.076)	(10.048.547.534)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.727.295.753)	(920.090.866)
	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		1.330.000.000	-
	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.817.400.000)	(2.917.472.081)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(104.244.251.770)	7.430.623.704
II.	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21			
	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		205.000.000	
	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		80.340.699	28.343.550
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		285.340.699	28.343.550
III.	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
	Tiền thu từ đi vay	33		393.973.242.712	497.903.561.476
	Tiền trả nợ gốc vay	34		(356.894.310.979)	(457.756.421.956)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		37.078.931.733	40.082.819.820
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(66.879.979.338)	47.541.787.074
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		95.720.258.435	7.170.421.863
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		28.840.279.097	54.712.208.937

NGƯỜI LẬP BIỂU

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Trịnh Thị Hồng

Phê duyệt, ngày 20 tháng 7 năm 2026
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEP PHÁP LUẬT
CÔNG TY CỔ PHẦN
NĂNG LƯỢNG VÀ
MÔI TRƯỜNG
VICEM
Trần Khắc Mạnh



Mẫu số B 09 – DN

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 2 năm 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

Vốn điều lệ của Công ty là 311.998.250.000 đồng, tương đương 31.199.825 cổ phần, mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng. Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết và giao dịch trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là VTV. Trụ sở chính của Công ty tại số 21B Cát Linh, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Cấu trúc Công ty

Tổ chức của Công ty bao gồm trụ sở chính tại số 21B phố Cầu Lính, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội và các chi nhánh hạch toán phụ thuộc, chi tiết như sau:

TT	Tên	Địa chỉ
1	Chi nhánh Công ty tại Hoàng Thạch	Khu Bịch Nhội 2, phường Nhị Chiểu, Thành phố Hải Phòng
2	Chi nhánh Công ty tại Quảng Ninh	Tổ 1A, khu 6A, phố Hải Phúc, phường Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh
3	Chi nhánh Công ty tại Hải Phòng	Tổ dân phố Chiến Thắng, phường Bạch Đằng, Thành phố Hải Phòng
4	Văn phòng đại diện tại Phú Thọ	Khu 1, xã Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ
5	Chi nhánh Công ty tại Bìn Sơn	Số nhà 61 đường Nguyễn Huệ, phường Quang Trung, tỉnh Thanh Hóa
6	Chi nhánh Công ty tại Hà Nam	Thôn La Mát, phường Châu Sơn, tỉnh Ninh Bình
7	Chi nhánh Công ty tại Hoàng Mai	Số nhà 66 đường Cù Chính Lan, khối Tân Sơn, phường Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An
8	Chi nhánh Công ty tại Ninh Bình	Đường Hoàng Diệu, Phường Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình
9	Văn phòng đại diện phía Nam	405 đường Song Hành, Xã Lộ Hà Nội, Phường Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

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

Niên độ kế toán

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

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính, chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kết toán. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Chuyển đổi ngoại tệ

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, được ghi nhận phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty xác định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, nợ phải trả tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý. Trường hợp chưa có quy định về việc xác định lại giá trị hợp lý của các công cụ tài chính thì trình bày theo giá trị ghi sổ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán, nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi

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

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng, xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác;

- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; các khoản đã chi hộ; các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác; phải thu về tiền phạt, bồi thường; các khoản tạm ứng; cầm cố, ký cược, ký quỹ, cho mượn tài sản...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là phải thu dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ trên sáu tháng, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị giải thể, phá sản hay các khó khăn tương tự phù hợp với quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành, chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng tại ngày kết thúc niên độ kế toán, được trích lập phù hợp với quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm và xây dựng chuyển giao là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có tài sản cố định (tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng).

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu chúng thực sự cải thiện trạng thái hiện tại so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, như:

- Thay đổi bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng thời gian sử dụng hữu ích, hoặc làm tăng công suất sử dụng của chúng; hoặc
- Cải tiến bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng đáng kể chất lượng sản phẩm sản xuất ra; hoặc
- Áp dụng quy trình công nghệ sản xuất mới làm giảm chi phí hoạt động của tài sản so với trước.

Các chi phí phát sinh để sửa chữa, bảo dưỡng nhằm mục đích khôi phục hoặc duy trì khả năng đem lại lợi ích kinh tế của tài sản theo trạng thái hoạt động tiêu chuẩn ban đầu, không thỏa mãn một trong các điều kiện trên, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản phù hợp với khung khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

	Năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	03-30
Máy móc thiết bị	05-06
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	04-15
Thiết bị văn phòng	03

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế, thể hiện giá trị các chương trình phần mềm kế toán và giá trị quyền sử dụng đất tại chi nhánh Hải Phòng. Các chương trình phần mềm được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm. Công ty không trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất lâu dài.

Bất động sản đầu tư và khấu hao

Bất động sản đầu tư phản ánh giá trị quyền sử dụng đất và chi phí đầu tư xây dựng tương ứng với phần sở hữu riêng của Công ty bao gồm 06 sản thương mại văn phòng và tầng hầm thuộc Dự án Comatce Tower, địa chỉ tại số 61 phố Nguyễn Như Sơn, khu dân cư số 17, Phường Thanh Xuân, Hà Nội do Công ty xây dựng, nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê, và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp bỏ ra để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm hoàn thành công việc xây dựng.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với các quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể của các nhóm bất động sản đầu tư như sau:

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

(*): Công ty không trích khấu hao đối với giá trị quyền sử dụng đất lâu dài tương ứng với phần sở hữu riêng thuộc Dự án Comatce Tower của Công ty.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán, gồm:

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

Các khoản nợ phải trả

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: Phải trả về lãi vay; cổ tức và lợi nhuận phải trả; chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; các khoản tiền bên nhận ủy thác nhận của các bên liên quan để thanh toán theo chỉ định trong giao dịch ủy thác xuất nhập khẩu; mượn tài sản; phải trả về tiền phạt, bồi thường; tài sản phát hiện thừa chưa rõ nguyên nhân; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ...

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

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

Vay và nợ thuế tài chính

Các khoản đi vay và nợ thuế tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuế tài chính và theo nguyên tệ (nếu có). Các khoản có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuế tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn.

Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, bao gồm: lãi tiền vay, chi phí dịch vụ đã sử dụng chưa có hóa đơn, chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định...

Dự phòng phải trả

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

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

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của hàng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu của dịch vụ trong từng kỳ thường được thực hiện theo phương pháp tỷ lệ hoàn thành. Theo phương pháp này, doanh thu được ghi nhận trong kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ phần công việc đã hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bán giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;

- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm: lãi tiền gửi, tiền vay, chiết khấu thanh toán; lãi chênh lệch tỷ giá... Cụ thể như sau:

- Tiền lãi được xác định tương đối chắc chắn trên cơ sở số dư tiền gửi, cho vay và lãi suất thực tế từng kỳ theo thông báo của tổ chức tín dụng.
- Chiết khấu thanh toán được ghi nhận theo thông báo của bên nhận thanh toán (nhà cung cấp).
- Chênh lệch tỷ giá phản ánh các khoản lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái thực tế phát sinh trong kỳ của các nghiệp vụ phát sinh có gốc ngoại tệ và lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm báo cáo.

Thu nhập khác phản ánh các khoản thu nhập phát sinh từ các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty, ngoài các khoản doanh thu nêu trên.

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng), để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán, được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng từ 12 tháng trở xuống.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì số chi phí đi vay được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó.

Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Chi phí thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh trong năm và số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp bổ sung do phát hiện sai sót không trọng yếu của các năm trước. Thu nhập thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được ghi giảm do phát hiện sai sót không trọng yếu của các năm trước.

Chi phí thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoãn nộp trong năm lớn hơn tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoãn nộp trong năm. Thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm lớn hơn tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoãn nộp trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoãn nộp trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính, khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, đối với tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó vô liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

Thu nhập tính thuế có thể khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan với Công ty nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các thành viên quản lý chủ chốt hoặc cùng chịu sự chi phối của một công ty khác (cùng thuộc Tổng công ty).

Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này (bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột).

Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty; những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quản trị quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

1. TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30.06.2026	01.01.2026
	VND	VND
- Tiền mặt	101.156.000	94.516.000
- Tiền gửi không kỳ hạn	28.739.123.097	95.625.742.435
Cộng	28.840.279.097	95.720.258.435
<i>Trong đó:</i>		
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam- CN Chương Dương	1.745.170.076	1.917.755.440
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng- CN Thăng Long	86.307.068	58.263.695.581
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hoàn Kiếm	24.706.513.110	12.901.133.469
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN- CN Thanh Xuân	2.008.110.433	21.667.290.313
- Ngân hàng khác	192.822.410	875.867.632

2. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	30.06.2026	01.01.2026
	VND	VND
	Giá trị ghi sổ	Giá trị ghi sổ
	Dự phòng	Dự phòng

- Công ty TNHH MTV xi măng VICEM Hải Phòng	28.917.279.579	
- Công ty TNHH MTV xi măng VICEM Hoàng Thạch	8.948.292.797	17.587.832.239
- Công ty Cổ phần xi măng Bìn Sơn	60.192.689.867	63.232.814.309
- Công ty Cổ phần XM Hg Long	173.163.731.510	188.221.367.905
- Công ty Cổ phần xi măng VICEM Bút Sơn	77.213.047.807	66.368.253.673
- Công ty TNHH MTV xi măng VICEM Tam Điệp	-	7.145.149.022
- Công ty Cổ phần XM VICEM Hoàng Mai	-	3.271.159.999
- Công ty Cổ phần XM VICEM Hải Vân	21.000.000.000	31.000.000.000
- Công ty Cổ phần XM VICEM Sông Thao	24.339.881.366	-
- Phải thu của khách hàng khác	2.321.908.839	4.648.599.147
Cổng	396.098.831.765	381.675.176.294

3. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	30.06.2026		01.01.2026	
	VND	VND	VND	VND
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	3.706.949.189		4.974.818.083	
- Thuợc TNCN	395.775.076		1.163.792.559	
- Phải hao hụt hàng hóa ĐVT	24.506.093		24.506.093	
- Tạm ứng	709.629.345		845.353.681	
- BHYT, BHTN	68.600.872		63.402.482	
- Tiền gửi thẻ chấp để vay vốn tại Vietcombank	2.500.000.000		2.500.000.000	
- Khác	8.437.801		377.763.266	
Cổng	3.706.949.189		4.974.818.083	

4. HÀNG TỒN KHO

	30.06.2026		01.01.2026	
	VND	VND	VND	VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	41.047.318		41.047.318	
- Hàng hóa (chủ yếu là than cám)	51.675.407.144		23.176.814.423	
Cổng	51.716.454.462		23.217.861.741	

5. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	30.06.2026	01.01.2026
	VND	VND
Ngắn hạn	287.395.909	265.468.810
- Chi phí mua bảo hiểm sà lan	45.723.961	28.019.510
- Chi phí môi giới cho thuê VP tòa nhà Comatee	153.849.725	237.449.300
- Phí bảo hiểm tòa nhà	87.822.223	
Dài hạn	1.736.762.963	1.108.643.717
- Chi phí sửa chữa tòa nhà, sà lan	1.736.762.963	1.108.643.717
Cổng	2.024.158.872	1.374.112.527

6. TĂNG GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	6.671.167.988	3.236.820.838	30.470.939.438	713.932.331	41.092.860.595
- Thành lý, nhượng bán			589.843.636		589.843.636
Số dư cuối kỳ	6.671.167.988	3.236.820.838	29.881.095.802	713.932.331	40.503.016.959
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	6.335.430.315	3.225.335.099	19.387.296.323	628.801.274	29.576.863.011
Khấu hao trong năm	56.852.832	2.871.426	810.901.992	24.323.160	894.949.410
- Thành lý, nhượng bán			589.843.636		589.843.636
Số dư cuối kỳ	6.392.283.147	3.228.206.525	19.608.354.679	653.124.434	29.881.968.785
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	335.737.673	11.485.739	11.083.643.115	85.131.057	11.515.997.584
Tại ngày cuối kỳ	278.884.841	8.614.313	10.272.741.123	60.807.897	10.621.048.174

7. TĂNG GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

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

8. TĂNG GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	259.753.835.497	-	-	259.753.835.497
Quyền sử dụng đất	52.080.323.454			52.080.323.454
Nhà	147.851.853.392			147.851.853.392
Cơ sở hạ tầng	59.821.658.651			59.821.658.651
Giá trị hao mòn lũy kế	68.035.882.402	4.488.834.732	-	72.524.717.134
Quyền sử dụng đất				-
Nhà	27.487.162.920	1.736.029.188		29.223.192.108
Cơ sở hạ tầng	40.548.719.482	2.752.805.544		43.301.525.026
Giá trị còn lại	191.717.953.095	-	4.488.834.732	187.229.118.363
Quyền sử dụng đất	52.080.323.454			52.080.323.454
Nhà	120.364.690.472		1.736.029.188	118.628.661.284
Cơ sở hạ tầng	19.272.939.169		2.752.805.544	16.520.133.625

9. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	<u>30.06.2026</u>	<u>01.01.2026</u>
	VND	VND
b) Phải trả người bán ngắn hạn	85.424.333.264	150.674.586.773
- Công ty CP Thương mại khoáng sản Hải Bình	74.747.531.128	87.552.329.982
- Công ty TNHH Hòa Mai	166.538.108	1.703.438.902
- Công ty cổ phần Thương mại Vận tải Á Đông	-	3.591.481.507
- Công ty TNHH Mặt trời Việt Ninh Bình	3.572.358.597	52.331.259.942
- Công ty cổ phần Thụ hoạch cao DGC	-	1.419.092.620
- Công ty TNHH Sản Xuất và Thương Mại cơ khí Thăng Lợi	671.889.239	624.289.464
- Công ty TNHH Vận tải Thủy Á Đông	2.275.810.235	561.659.321
- Khách hàng khác	3.990.205.957	2.891.035.035
Cộng	85.424.333.264	150.674.586.773

10. PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	<u>30.06.2026</u>	<u>01.01.2026</u>
	VND	VND
- Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	243.044.197	243.044.197

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<u>30.06.2026</u>	<u>01.01.2026</u>
	VND	VND
a) Phải nộp ngắn hạn	1.740.760.869	3.005.573.188
- Thuế GTGT	1.364.198.313	1.305.911.417
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	221.813.703	1.699.661.771
- Tiền thuế đất	154.748.853	-
b) Phải thu ngắn hạn	1.101.749.097	1.092.057.185
- Thuế thu nhập cá nhân	1.101.749.097	786.904.891
- Tiền thuế đất (theo Nghị định 230/2025/NĐ-CP ngày 19/8/2025 của Thủ tướng chính phủ về việc giảm tiền thuế đất của năm 2025)	-	305.152.294

12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>30.06.2026</u>	<u>01.01.2026</u>
	VND	VND
- Trích trước chi phí vận chuyển	-	364.921.360
- Lãi vay phải trả	124.284.666	72.168.696
- Hao hụt bãi	81.695.128	-
- Khấu (nền điện, chi phí thường xuyên Bán QL, trợ cấp MVL...)	549.555.065	440.506.094
Cộng	755.534.859	877.596.150

13. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

<u>30.06.2026</u>	<u>01.01.2026</u>
VND	VND

- Ngân hạn: Tiền thuê sân VP, TM thu trước (HĐ thuê có thời hạn)	3.673.926.635	3.810.727.224
- Dài hạn: Tiền thuê sân VP, TM thu trước (HĐ thuê cả đời Dự án)	40.568.801.702	41.175.858.507
Cộng	44.242.728.337	44.986.585.731

14. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ KHÁC

	30.06.2026	01.01.2026
	VND	VND
Phải trả ngắn hạn khác	5.167.976.993	3.320.596.735
- Kinh phí công đoàn	1.211.028	776.208
- Bảo hiểm xã hội	106.356.650	135.008.650
- Nhận ký quỹ ký cược (tiền đặt cọc thuê văn phòng tòa nhà, thuê sà lan)	4.808.093.454	2.932.496.016
- Phải trả khác (Cọc BĐS, thuế TNCN thu thừa...)	252.315.861	252.315.861
Phải trả dài hạn khác (nhận ký quỹ, ký cược dài hạn)	2.334.473.398	2.362.130.298
- Tiền đặt cọc thuê văn phòng tòa nhà Comatce Tower	2.334.473.398	2.362.130.298
Cộng	7.502.450.391	5.682.727.033

15. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	30.06.2026	Tăng trong kỳ		01.01.2026
	VND	Tăng	Giảm	VND
Vay ngắn hạn	138.208.008.176	393.973.242.712	356.894.310.979	101.129.076.443
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hoàn Kiếm	45.708.008.176	164.208.008.176	162.498.000.000	43.998.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- CN Thanh Xuân	52.000.000.000	229.765.234.536	194.196.310.979	16.431.076.443
- Tổng công ty Xi măng Việt Nam	40.500.000.000		200.000.000	40.700.000.000
Cộng	138.208.008.176	393.973.242.712	356.894.310.979	101.129.076.443

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động Vốn chủ sở hữu

	Vốn góp CSH	Quỹ đầu tư Phát triển	LNST chưa phân phối	Tổng cộng
Tại ngày 01/01/2025	311.998.250.000	87.686.191.024	(3.577.002.265)	396.107.438.759
Lãi trong năm trước			638.776.151	638.776.151
Tại ngày 01/01/2026	311.998.250.000	87.686.191.024	(2.938.226.114)	396.746.214.910
Lãi trong kỳ			753.949.255	753.949.255
Tại ngày 30/06/2026	311.998.250.000	87.686.191.024	(2.184.276.859)	397.500.164.165

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30.06.2026	Tỷ lệ	01.01.2026	Tỷ lệ
Vốn góp của Nhà nước	196.417.210.000	62,95%	196.417.210.000	62,95%

Vốn góp của các đối tượng khác	115.581.040.000	37,05%	115.581.040.000	37,05%
Cộng	311.998.250.000		311.998.250.000	

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

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

d) Cổ phiếu

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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	266.424.811.347	266.305.398.007
Cộng	266.424.811.347	266.305.398.007

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Doanh thu kinh doanh than cám	251.964.256.622	199.903.864.200
- Doanh thu kinh doanh rác thải	2.937.424.058	2.470.388.415
- Doanh thu chuyển giao bùn thải	102.658.867	4.365.954.060
- Doanh thu kinh doanh thạch cao		2.975.481.600
- Doanh thu cho thuê văn phòng, sản thương mại DA Comatce	7.958.144.412	7.521.786.316
- Doanh thu khác DA Comatce (tiền trông giữ xe, thu phí QL.VH...)	2.504.262.808	2.315.614.615
- Doanh thu cho thuê kho		18.000.000
- Doanh thu cho thuê sân lán	958.064.580	817.200.000
- Doanh thu kinh doanh Clinker		45.917.108.801
Cộng	266.424.811.347	266.305.398.007

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Giá vốn kinh doanh than cám	231.746.749.948	191.091.072.460
- Giá vốn kinh doanh rác thải	2.557.526.655	2.201.431.111
- Giá vốn chuyển giao bùn thải	89.268.580	3.641.755.680
- Giá vốn kinh doanh thạch cao		2.689.377.600
- Khấu hao sản VP TN Comatce Tower cho thuê	2.244.417.366	1.648.417.366
- Khấu hao sân lán cho thuê	405.450.996	405.450.996

- Giá vốn kinh doanh Clinker

Công

237.043.413.545

34.412.207.038

236.089.712.251

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Lãi tiền gửi

Công

Kỳ này

VND

35.068.473

35.068.473

Kỳ trước

VND

23.799.242

23.799.242

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

- Chi phí lãi vay (lãi tiền vay)

Công

Kỳ này

VND

1.955.483.971

1.955.483.971

Kỳ trước

VND

5.330.616.133

5.330.616.133

22. THU NHẬP KHÁC

- Thu phạt vi phạm hợp đồng khách hàng vận tải, phạt nhà thầu sửa chữa tàu
- Khác (thời kiểm kê...)

Công

Kỳ này

VND

161.760.800

1.164.136

162.924.936

Kỳ trước

VND

1.523.210.097

113.934

1.523.324.031

23. CHI PHÍ KHÁC

- Gồm vết than
- Khác (Chậm nộp thuế)

Công

Kỳ này

VND

-

24

24

Kỳ trước

VND

36.645.238

270.761.305

307.406.543

24. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Công

Kỳ này

VND

221.813.703

221.813.703

Kỳ trước

VND

188.356.570

188.356.570

25. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

- Nợ khó đòi đã xử lý

30.06.2026

VND

931.164.865

01.01.2026

VND

931.164.865

26. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho quý 2 năm 2025.

Người lập



Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Kế toán trưởng



Trịnh Thị Hồng

Phê duyệt, ngày 20 tháng 7 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật




Trần Khắc Mạnh

INTERIM STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

(Form full)

As of 30 June 2026

ASSETS	Codes	Notes	End of quarter	Beginning of the year
1	2	3	4	5
A. CURRENT ASSETS	100		484.953.477.650	509.026.073.822
I. Cash and cash equivalents	110	1	28.840.279.097	95.720.258.435
1. Cash	111		28.840.279.097	95.720.258.435
II. Short-term investments	120		-	-
III. Short-term receivables	130		399.928.630.096	388.200.252.408
1. Trade accounts receivable	131	2	396.098.831.765	381.675.176.294
2. Short-term advances to suppliers	132		122.849.142	1.550.258.031
3. Receivables from related parties	133		-	-
4. Receivables from construction contract	134		-	-
5. Other receivables	135	3	3.706.949.189	4.974.818.083
6. Provision for bad debts	136		-	-
7. Shortage of assets awaiting resolution	137		-	-
IV. Inventories	140		51.716.454.462	23.217.861.741
1. Inventories	141	4	51.716.454.462	23.217.861.741
2. Provision for devaluation of inventories (*)	142		-	-
V. Short-term biological assets	150		-	-
V. Other current assets	160		4.468.113.995	1.887.701.238
1. Short-term prepaid expenses	161	5	287.395.909	265.468.810
2. Value added tax deductible	162		3.078.968.989	530.175.243
3. Other receivables from State Budget	163	11	1.101.749.097	1.092.057.185
4. Trading Government bonds	164		-	-
5. Other current assets	165		-	-
B. NON-CURRENT ASSETS	200		199.822.171.157	204.577.836.053
I. Long-term receivables	210		-	-
II. Fixed assets	220		10.856.289.831	11.751.239.241
1. Tangible fixed assets	221	6	10.621.048.174	11.515.997.584
- Cost	222		40.503.016.959	41.092.860.595
- Accumulated depreciation (*)	223		(29.881.968.785)	(29.576.863.011)
3. Intangible fixed assets	227	7	235.241.657	235.241.657
- Cost	228		624.835.017	624.835.017
- Accumulated Amortization (*)	229		(389.593.360)	(389.593.360)
III. Investment properties	230	8	187.229.118.363	191.717.953.095
- Cost	231		259.753.835.497	259.753.835.497
- Accumulated depreciation(*)	232		(72.524.717.134)	(68.035.882.402)
VI. Other long-term assets	260		1.736.762.963	1.108.643.717
1. Long-term prepayments	261	5	1.736.762.963	1.108.643.717
TOTAL ASSETS (280=100+200)	270		684.775.648.807	713.603.909.875
EQUITY	Codes	Notes	End of quarter	Beginning of the year
1	2	3	4	5
A. LIABILITIES	300		287.275.484.642	316.857.694.965
I. Current liabilities	310		244.372.209.542	273.319.706.160

1. Trade accounts payables	311	9	85,424,333.264	150,674,586.773
2. Short-term advances from customers	312		322,804,530	219,002,895
3. Dividends payable	313	10	243,044,197	243,044,197
4. Taxes and amounts payable to State Budget	314	11	1,740,760,869	3,005,573,188
5. Payables to employees	315		7,274,564,569	6,546,070,088
6. Accrued expenses	316	12	755,534,859	877,596,150
7. Short-term payables to related parties	317		-	-
8. Payables from construction contract	318		-	-
9. Short-term unearned revenues	319	13	3,673,926,635	3,810,727,224
10. Other current payables	320	14	5,167,976,993	3,320,596,735
11. Short-term loans and obligations under finance leases	321	15	138,208,008,176	101,129,076,443
12. Short-term provisions	322		-	396,177,017
13. Bonus and welfare funds	323		1,561,255,450	3,097,255,450
II. Long-term liabilities	330		42,903,275,100	43,537,988,805
7. Long-term unearned revenues	337	13	40,568,801,702	41,175,858,507
8. Other long-term payables	338	14	2,334,473,398	2,362,130,298
B. EQUITY	400	16	397,500,164,165	396,746,214,910
1. Owners' contributed capital	411		311,998,250,000	311,998,250,000
Ordinary shares with voting rights	411a		311,998,250,000	311,998,250,000
7. Investment and development fund	418		87,686,191,024	87,686,191,024
10. Retained earnings	421		(2,184,276,859)	(2,938,226,114)
- Accumulated to the prior year end			(2,938,226,114)	(3,577,002,265)
- Undistributed earnings of the current year			753,949,255	638,776,151
TOTAL RESOURCES (440=300+400)	440		684,775,648,807	713,603,909,875

0

0

Preparer

Nguyen Thi Hong Hanh

Chief Accountant

Trinh Thi Hong

Approved, 20 th Jul 2026

Legal Representative



Trần Khắc Mạnh

INTERIM INCOME STATEMENT
(Full form)
Second Quarter of 2026

Currency: VND

Items	Codes	Notes	Second quarter		Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter	
			Current year	Previous year	Current year	Previous year
1	2	3	4	5	6	7
1. Revenue from goods sold and	1	17	266.424.811.347	266.305.398.007	485.733.804.975	525.635.244.576
2. Deductions	2		-	-	-	-
3. Net revenue from goods sold and services rendered (10=01-02)	10	18	266.424.811.347	266.305.398.007	485.733.804.975	525.635.244.576
4. Cost of goods sold and services	11	19	237.043.413.545	236.089.712.251	433.083.858.098	470.422.618.382
5. Gross profit from goods sold and services rendered (20=10-11)	20		29.381.397.802	30.215.685.756	52.649.946.877	55.212.626.194
6. Gains/Losses from disposals of investment properties						
7. Financial income	21	20	35.068.473	23.799.242	72.053.029	28.343.550
8. Financial expense	22	21	1.955.483.971	5.330.616.133	3.021.549.813	10.317.067.195
- Of which: Loan interest charged	23		1.955.483.971	5.330.616.133	3.021.549.813	10.317.067.195
9. Selling expenses	25		18.987.924.869	17.436.140.650	33.700.470.422	34.229.478.277
10. General and administrative expenses	26		7.770.405.317	8.101.724.074	15.313.242.858	11.400.125.022
11. Net profit from operating activities (30=20+(21-22)-(24+25))	30		702.652.118	(628.995.859)	686.736.813	(705.700.750)
12. Other incomes	31	22	162.924.936	1.523.324.031	367.924.937	1.716.035.109
13. Other expenses	32	23	24	307.406.543	51.264.810	307.406.543
14. Profit from other activities	40		162.924.912	1.215.917.488	316.660.127	1.408.628.566
15. Accounting profit before tax (50=30+40)	50		865.577.030	586.921.629	1.003.396.940	702.927.816
16. Current corporate income tax	51	24	221.813.703	188.356.570	249.447.685	211.557.807
17. Deferred tax expenses	52		-	-	-	-
18. Net profit after corporate income tax (60=50-51-52)	60		643.763.327	398.565.059	753.949.255	491.370.009
19. Earnings per share (*)	70		21	13	24	16

Preparer



Nguyen Thi Hong Hanh

Chief Accountant



Trinh Thi Hong

Approved, 20 th Jul 2026
Legal Representative



Tran Khac Manh

INTERIM CASH FLOW STATEMENT

(Indirect method)

Second Quarter of 2026

Currency: VND

	ITEMS	Code	Thuyết minh	Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter this year	Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter last year
I.	CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES				
1.	Profit before tax	01		1.003.396.940	702.927.816
2.	Adjustments for				
	- Depreciation of fixed assets and investment properties	02		5.383.784.142	4.849.295.468
	- Provisions	03		(396.177.017)	-
	- (Gain)/Loss from investing activities	05		(285.340.699)	(28.343.550)
	- Interest expenses	06		3.021.549.813	10.317.067.195
	- Other adjustments	07		-	-
3.	Operating profit before movements in working capital	08		8.727.213.179	15.840.946.929
	- Increase/ (decrease) in receivables	09		(14.286.863.346)	(14.845.550.678)
	- Increase/ (decrease) in inventories	10		(28.498.592.721)	9.878.767.819
	- Increase/(decrease) in payables (exclude interest expenses, corporate income tax)	11		(63.869.061.708)	10.620.205.813
	- Increase/(decrease) in prepayments and others	12		(650.046.345)	(177.635.698)
	- Increase/(decrease) in Trading securities	13		-	-
	- Interest paid	14		(2.452.205.076)	(10.048.547.534)
	- Corporate income tax paid	15		(1.727.295.753)	(920.090.866)
	- Other cash inflows	16		1.330.000.000	-
	- Other cash outflows	17		(2.817.400.000)	(2.917.472.081)
	Net cash from operating activities	20		(104.244.251.770)	7.430.623.704
II.	CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
	Acquisition of fixed assets and other long-term assets	21		-	-
	Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22		205.000.000	-
	Interest earned, dividend and profit received	27		80.340.699	28.343.550
	Net cash from investing activities	30		285.340.699	28.343.550
III.	CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES				
	Proceeds from borrowings	33		393.973.242.712	497.903.561.476
	Repayments of borrowings	34		(356.894.310.979)	(457.756.421.956)
	Net cash from financing activities	40		37.078.931.733	40.082.819.820
	Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents	50		(66.879.979.338)	47.541.787.074
	Cash and cash equivalents at the beginning of the year	60		95.720.258.435	7.170.421.863
	Effect of changes in foreign exchange rates	61		-	-
	Cash and cash equivalents at the end of the year	70		28.840.279.097	54.712.208.937

Preparer

Chief Accountant

Approved, 20 th Jul 2026

Legal Representative


 Nguyen Thi Hong Hanh


 Trinh Thi Hong


 Tran Khac Manh


Form B 09 – DN

(Issued in accordance with the Circular No.99/2025/TT-BTC
Dated 27th Oct 2025 by the Minister of Finance).

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

Second Quarter of 2026

I. GENERAL INFORMATION

Structure of ownership

VICUM Energy and Environment Joint Stock Company was renamed from Vicum Cement Transportation Materials Joint Stock Company, operating under the first Business Registration Certificate dated April 24, 2006, Business Registration Certificate No. 0100106352, changed for the 18th time on July 7, 2025 issued by the Department of Planning and Investment of Hanoi City.

The charter capital of the Company is VND 311,998,250,000 divided into 31,199,825 shares with par value of VND 10,000 per share. The Company's shares were officially listed on the Hanoi Stock Exchange (HNX) with the stock code as VTV. The head office of the Company located at 21B Cát Linh Street, Ô Chợ Dừa Ward, Hanoi City.

Operating and principal activities

- Maintenance and repair of automobiles and other motor vehicles;
- Sale of spare parts and auxiliary components for automobiles and other motor vehicles (excluding auction activities);
- Wholesale of machinery, equipment, and other machine parts;
- Transport of goods by road;
- Coastal and ocean freight transport;
- Inland waterway freight transport;
- Warehousing and storage of goods (excluding real estate business activities);
- Loading and unloading of goods;
- Other support services related to transportation (excluding air transportation);
- Iron ore mining;
- Mining of other non-ferrous metals;
- Unclassified mining activities;
- Scrap recycling;
- Wholesale of solid, liquid, gaseous fuels and related products (coal and other solid fuels);
- Wholesale of metals and metal ores (excluding gold bars and raw gold);
- Wholesale of other materials and installation equipment in construction;
- Other specialized wholesale activities not classified elsewhere;
- Retail of other new goods in specialized stores (excluding retail of firearms for hunting or sporting purposes, retail of stamps and coins, retail of gold bars, and raw gold);
- Retail of hardware, paint, glass and other installation equipment in specialized stores;
- Other forms of retail not classified elsewhere;
- Real estate business. Business of land use rights owned, used or leased by the owner;
- Real estate consulting, management and advertising services; Real estate brokerage, valuation and trading floor services;
- Other remaining business support activities not classified elsewhere;
- Direct support services for rail transportation;
- Direct support services for waterway transportation;
- Other support services for mining;
- Other support services for road, transportation;
- Collection of hazardous waste;
- Treatment and disposal of non-hazardous waste;
- Treatment and disposal of hazardous waste;
- Drainage and wastewater treatment;
- Pollution treatment and other waste management activities;
- Production of cement, lime, and gypsum
- Other recreational activities not classified elsewhere;
- Landscaping and maintenance services;
- Other retail in general stores;
- Retail of food, beverages, and tobacco predominating in general stores;
- House cleaning;
- Industrial cleaning and specialized constructions;
- Private security services;
- Beverage serving services;

Normal business cycle

The Company's normal cycle are carried out for a time period of 12 months or less.

Corporate structure

The Company's organization includes its headquarters at 21B Cát Linh Street, Ô Chợ Dừa Ward, Hanoi city, and its dependent accounting branches, detailed as follows:

No	Name	Address
1	Company branch in Hoang Thach	Bích Nhôi 2 Area, Nhì Chiểu Ward, Hải Phòng City
2	Company branch in Quang Ninh	Group 1A, Area 6A, Hải Phúc street, Hà Long ward, Quang Ninh province
3	Company branch in Hải Phòng	Chien Thang group, Bạch Đằng Ward, Hải Phòng City
4	Representative office in Phú Thọ	Zone 1, Lam Thao commune, Phú Thọ province
5	Company branch in Bình Sơn	No. 61 Nguyễn Huệ Street, Quang Trung ward, Thanh Hóa province
6	Company branch in Hà Nam	Là Mat village, Châu Sơn ward, Hà Nam province
7	Company branch in Hoàng Mai	No. 66 Cù Chính Lan street, Tân Sơn block, Hoàng Mai ward, Nghệ An province
8	Company branch in Ninh Bình	Hoàng Diệu street, Hoa Lai ward, Ninh Bình province
9	Southern Representative Office	405 Sông Hành Street, Hanoi Highway, Thủ Đức Ward, Ho Chi Minh City

2. ACCOUNTING PERIOD AND ACCOUNTING CURRENCY

Accounting period

The Company's fiscal year begins on 1 January and ends on 31 December.

Accounting currency: Vietnamese Dong (VND).

3. ACCOUNTING STANDARDS AND ACCOUNTING SYSTEM APPLIED

The financial statements are performed in Vietnamese Dong (VND) and prepared under the accounting principles in conformity with the Vietnamese Corporate Accounting System issued in pursuance of Circular No. 99/2023/TT-BTC dated 27 October 2023, Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 of Ministry of Finance, Vietnamese Accounting Standards, and the relevant statutory requirements applicable to financial reporting.

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The significant accounting policies, which have been adopted by the Company in the preparation of these financial statements, are as follows:

Basis of preparation of financial statements

The financial statements are prepared on the accrual basis (except for the information related to cash flows), under historical cost principle, based on the assumption of going concern.

Estimates

The preparation of financial statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards, the Corporate Accounting System, and the relevant statutory requirements applicable to financial reporting requires management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets, liabilities, and disclosures of contingent assets and liabilities at the date of the financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the year. The actual number incurred may differ from the estimates and assumptions.

Foreign currency conversion

The principles of foreign currency conversion are implemented in accordance with Vietnamese Accounting Standards (VAS) No.10 - Effects of Changes in Foreign exchange rates and the current enterprise accounting regime.

During the period, transactions incurred in foreign currency are converted to VND at the actual transaction exchange rate on the date of occurrence or the accounting record exchange rate. The resulting exchange rate differences are reflected in financial revenue (if a gain) and financial expense (if a loss). Monetary items with foreign currency origins are revalued at the actual transaction exchange rate at the end of the accounting period. The exchange rate differences from revaluation are recognized in exchange rate differences, and the balance is transferred to financial revenue (if a gain) or financial expense (if a loss) at the end of the accounting period.

Cash and cash equivalents

Cash reflects the full existing amount of the Company at the end of the accounting year, comprising cash on hand, demand deposits and cash in transit.

Cash equivalents comprises short-term investments with terms less than 03 months since the date of investment that are readily convertible to known amounts of cash and which are subject to an insignificant risk of changes in value at the reporting date and recorded in accordance with Vietnamese Accounting Standard No. 24 - Cash flow statement.

Financial instruments

Initial notes

Financial assets

According to Circular No.210/2009/TT-BTC dated November 6, 2009, issued by the Ministry of Finance, financial assets are classified appropriately for the purpose of disclosure in the financial statements into financial assets recognized at fair value through profit or loss, loans and receivables, held-to-maturity investments, and financial assets available for sale. The Company determines the classification of these financial assets at the time of initial recognition.

At the time of initial recognition, financial assets are determined at cost plus any directly attribute transaction costs related to the acquisition of those financial assets. The Company's financial assets include cash and cash equivalents, trading securities, held-to-maturity investments, receivables from customers, loans receivable, and other receivables.

Financial liabilities

According to Circular No.210/2009/TT-BTC dated November 6, 2009, issued by the Ministry of Finance, financial liabilities are classified appropriately for the purpose of disclosure in the financial statements into financial liabilities recognized at fair value through profit or loss and financial liabilities measured at amortized cost. The Company determines the classification of these financial liabilities at the time of initial recognition.

At the time of initial recognition, financial liabilities are determined at cost plus any directly attribute transaction costs related to the issuance of those financial liabilities. The Company's financial liabilities include payables to suppliers, accrued expenses, other payables, loans, and finance lease liabilities.

Value after initial recognition

The initial value of financial instruments is reflected at fair value. In cases where there is no provision for re-determination of fair value of financial instruments, they are presented at book value.

Offsetting of financial instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and presented at their net value on the balance sheet if, and only if, the Company has a legal right to offset the recorded amounts and intends to settle on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously.

Receivables and provision for doubtful debts

Receivables are monitored in detail of the original terms, remaining terms at the reporting date, the receivable objects, original currencies and other factors for the Company's managerial purpose. The classification of receivables is trade receivables; other receivables shall comply with the principles:

- Trade receivables include commercial receivables incurred from purchase-sale transactions, including receivables from sale of exported goods under the trust for other entities;

- Other receivables include non-commercial or non-trading receivables, including: receivables from loan interests, deposit interests, amount paid on behalf of another party; receivables which the export-trustor must collect from the trustee; receivables from penalties, compensation, advances; pledges, collaterals, deposits, assets lending...

The Company bases on the remaining term at the reporting date receivables to classify as long-term or short-term.

Receivables are recognized at amounts not exceeding their recoverable value. An allowance for doubtful accounts is established for receivables that are overdue by more than six months, or for receivables from debtors who are unlikely to pay due to dissolution, bankruptcy, or similar difficulties in accordance with the provisions of Circular No.228/2009/TT-BTC dated December 7, 2009, issued by the Ministry of Finance and the current enterprise accounting regime.

Inventories

Inventories are stated at a lower cost and net realizable value. Cost comprises direct materials and where applicable, direct labor costs and those overheads that have been incurred in bringing the inventories to their present location and condition. Cost is calculated using the weighted average method. The net realizable value represents the estimated selling price less all estimated costs to completion and costs to be incurred in marketing, selling, and distribution. The Company applies the regular declaration method to accounting for inventories.

Provision for devaluation of inventories is the difference between the cost of inventories and their net realizable value at the end of the accounting period, and is established in accordance with the provisions of Circular No. 228/2009/TT-BTC dated December 7, 2009, issued by the Ministry of Finance.

Tangible fixed assets and depreciation

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation. Tangible fixed assets are recognized under the historical cost.

The original costs of tangible fixed assets from purchase comprise their purchase prices actually paid and any directly related costs to be paid by the time putting the fixed assets into a state of readiness for use.

Costs incurred after initial recognition are recorded as increase in the historical cost of assets if they actually improve the current status in comparison with the initial standard status of the assets, such as:

- Replacing components of tangible fixed assets that extend their useful life or increase their operating capacity; or
- Improving components of tangible fixed assets that significantly enhance the quality of the produced products; or
- Applying new production technology processes that reduce the operating costs of the asset compared to before.

Costs incurred for repairs and maintenance aimed at restoring or maintaining the economic benefits of the asset to its original standard operating condition, which do not meet any of the above criteria, are recognized as operating expenses in the period incurred.

Tangible fixed assets are depreciated using the straight-line method over their estimated useful lives or net book value over the remaining useful lives in accordance with Circular No. 45/2013/TT-BTC dated 25 April 2013 of the Ministry of Finance. The estimated useful lives are as follows:

	Years
Buildings and structures	03-30
Machinery and equipment	05-06
Motor vehicles	04-15
Office equipment	03

Intangible fixed assets and amortisation

Intangible asset is stated at cost less accumulated amortization, presenting softwares and long-term land used rights at Hải Phòng branch. Software is amortized on a straight-line basis over an estimated useful life from 03 years. Long-term land used rights is not amortized.

Investment Property and Depreciation

Investment property reflects the value of land used rights and construction costs corresponding to the Company's ownership, including 06 commercial office floors and basements of the Comatec Tower Project, located at 61 Ngụy Nhu Kôn Tum street, Thanh Xuân ward, Hanoi city, built and held by the Company for achieving benefits in renting and are stated at cost less accumulated depreciation. The cost of investment properties is the Company's expenses (cash and cash equivalents) upon the construction completion of investment properties.

Investment property for lease is depreciated using the straight-line method, based on the estimated useful life, in accordance with the provisions of Circular No. 45/2013/TT-BTC dated April 25, 2013 of the Ministry Finance. The specific depreciation periods of investment real estate groups are as follows:

	Years
Land Use Rights (*)	-
Buildings and Structures	42,5
Infrastructure, Machinery, and Equipment	10 - 15

(*): The Company does not depreciate the long-term land use rights corresponding to the privately owned part of the Company's Comatec Tower Project.

Construction in progress

Assets under construction for production, leasing, management, or any other purpose are recognized at cost. This cost includes necessary expenses to form the asset, including construction costs, equipment, other costs, and related borrowing costs in accordance with the Company's accounting policies. Depreciation of these assets is applied similarly to other assets, starting when the asset is ready for use.

Prepaid expenses

Prepaid expenses include actual expenses that have been incurred but are related to business activities of multiple accounting periods. Prepaid expenses include:

- Insurance costs are allocated according to the insurance period;
- Office leasing brokerage costs are allocated to the income statement in a 12-month period;
- Expenses related to the sale of houses through real estate trading floors are awaiting allocation; these expenses will be allocated to operating results when the Company generates revenue from real estate activities.

Payables

The payables are monitored in detail of the original terms, the remaining terms at the reporting date, the payable objects, original currency and other factors according to the Company's managerial purpose. The classification of payables such as trade payables, other payables must be implemented the following principles:

- Trade payables include commercial payables incurred from purchase-sale transactions, including payables when imported goods under the trust;
- Other payables include non-commercial or non-trading payables, including: payables for loan interest, payables for financial investments; amount paid for the third party; amount which the trustor receives from relevant parties to pay under the entrusted import-export transactions; asset borrowings; payables for penalties, compensation; surplus assets without reason; payables for social insurance, medical insurance, unemployment insurance, trade union; collaterals, deposits received, etc.

The Company bases on the remaining terms of payables at the reporting date to classify as long-term or short-term.

The payables are recorded not less than the payment obligations. In the case of there is evidence that a loss likely occurs, the Company recognizes immediately a payable under the precautionary principle.

Loans and finance lease liabilities

The loans and finance lease liabilities are monitored in detail of loan object, loan agreement, and loan asset; loan term and finance lease liabilities and original currency (if any). The loans and finance lease liabilities with the remaining term more than 12 months from the reporting date are presented as long-term loans and finance lease liabilities. The due loans and finance lease liabilities within the next 12 months from the reporting date are presented as short-term loans and finance lease liabilities.

Accrued expenses

Accrued expenses are recorded based on reasonable estimates of the amount payable for goods and services used during the period due to lack of invoices or insufficient accounting records and documents, including: loan interest; major repair costs of fixed assets; ship towing costs, etc.

Provisions payable

Provisions payable are recognized when all three of the following conditions are met:

- (a) The enterprise has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event;
- (b) It is probable that an outflow of economic benefits will be required to settle the obligation; and
- (c) The value of the obligation can be reliably estimated.

Provisions payable are recognized based on the most reliable estimate of the amount that will be required to settle the present obligation at the end of the accounting period.

Revenue Recognition

Revenue from the sale of goods shall be recognized if it simultaneously meets the following five (5) conditions:

- (a) The company has transferred the majority of risks and benefits associated with the right to own the products or goods to the buyer;
- (b) The company no longer holds the right to manage the goods as the goods owner, or the right to control the goods;
- (c) Revenue has been determined with relative certainty. When contracts define that buyers are entitled to return products, goods purchased under specific conditions, enterprises shall only record turnovers if such specific conditions no longer exist and buyers are not entitled to return products, goods (unless the customer is entitled to return the goods under the form of exchange for other goods or services);
- (d) The company has gained or will gain economic benefits from the good sale transaction; and
- (e) It is possible to determine the costs related to the goods sale transaction.

Revenue recognition from services rendered if simultaneously satisfying the following conditions:

- (a) Revenue is measured reliably. When the contracts define that the customers are entitled to return service purchased under specific conditions, the Company shall only record revenue if such specific conditions do not exist and the customers are not entitled to return services provided;
- (b) The Company received or will receive economic benefits from the sale transactions;
- (c) The completed work is determined at the reporting date; and
- (d) Incurred costs for the transaction and the costs to complete the transaction of providing such services is determined.

In case the service provision transaction is performed over many accounting periods, the determination of service revenue in each period is usually performed using the percentage of completion method. According to this method, revenue recorded in the accounting period is determined according to the percentage of completed work.

Recording turnovers from sales of real estate if simultaneously satisfying the following conditions:

- (a) The real estate has completed and transferred to the buyers, enterprises have transferred risks and benefits associated with ownership of the real estate to the buyers;
- (b) Enterprises no longer hold the right to manage the real estate as real estate's owners or the right to control the real estate;

- (c) The turnover is determined reliably;
- (d) Enterprises have received or will receive economic benefits from the sales of the real estate;
- (e) Costs related to sales of the real estate may be determined.

Financial income includes: interest on deposits and loans; payment discounts; foreign exchange gains... Specifically as follows:

- Interest income is recognized reliably on the balances of deposits and periodic actual interest;
- Discounted payments are recognized on notice of suppliers;
- Foreign exchange differences reflect profit from the actual exchange differences of arising transactions denominated in foreign currencies during the period and profit from the exchange differences due to the translation of monetary items denominated in foreign currencies at the reporting date.

Other income reflects income arising from events or transactions separate from the Company's normal business activities, in addition to the revenues mentioned above.

Borrowing costs include interest on loans and other costs directly related to the loans.

Borrowing cost is charged to operation expenses during the period when incurred, except for borrowing costs directly attributable to the investment, construction in progress or production of qualifying assets with appropriate time (more than 12 months) to put into use for the intended purposes or sales, which recorded in value of capitalized assets whether it is subject to the fulfillment of certain conditions of Vietnamese Accounting Standard No. 16 - Borrowing cost. Borrowing costs directly attributable to the construction of fixed assets can be capitalized even though the construction is less than 12 months.

For the general loans using for purposes of the construction or production of qualifying assets, the borrowing costs are capitalized by capitalization percentage of accumulative weighted average expenses for the construction or production of such assets.

The capitalization rate is calculated based on the weighted average interest rate of loans outstanding during the year, excluding specific loans intended for the formation of a specific asset.

Taxation

Corporate income tax includes current income tax and deferred income tax.

Current tax expense reflects the corporate income tax payable incurred during the year and any additional corporate income tax payable due to the discovery of immaterial errors from previous years. Current tax income reflects the corporate income tax payable that is reduced due to the discovery of immaterial errors from previous years.

Deferred tax expense reflects the difference between the deferred tax assets recognized in the year and the deferred tax assets generated in the year, or when the deferred tax liabilities incurred in the year are greater than the deferred tax liabilities that are reversed in the year. Deferred tax reflects the difference between the deferred tax assets generated in the year and the deferred tax assets reversed in the year, or when the deferred tax liabilities reversed in the year are greater than those incurred in the year.

Deferred income tax is calculated on the differences between the carrying amount and the tax base of assets or liabilities in the financial statements, as well as on any unused tax losses and tax incentives. Deferred income tax liabilities must be recognized for all temporary differences, while deferred income tax assets are only recognized when it is probable that there will be sufficient taxable profits in the future to offset the temporary differences.

Deferred income tax is determined based on the tax rate expected to apply in the year when the asset is recovered or the liability is settled. Deferred income tax is recognized in the income statement unless it relates to items directly credited to equity, in which case the deferred income tax is also credited directly to equity.

Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities are offset when the Company has a legal right to offset current income tax assets against current income tax liabilities and when the deferred income tax assets and deferred income tax liabilities relate to corporate income tax administered by the same tax authority, and the Company intends to settle current income tax on a net basis.

Taxable income may differ from the total accounting profit before tax presented in the income statement because taxable income does not include taxable income or deductible expenses from other years (including carried forward losses, if any) and also excludes non-taxable or non-deductible items.

The determination of corporate income tax is based on current tax regulations. However, these regulations may change over time, and the final determination of corporate income tax depends on the results of inspections by the competent tax authority.

Related parties

Parties are considered related to the Company if they have the ability to control or significantly influence the Company in making financial and operational policy decisions, or if they share key management members or are under the control of another company (same Corporation).

Individuals with the direct or indirect right to vote that leads to significant influence over the Company, including close family members of these individuals (parents, spouses, children, siblings).

Key management personnel have authority and responsibility for planning, managing and controlling the operation of the Company: the directors, the managers of the Company and close family members of these individuals.

The companies managed by these individuals mentioned above with direct or indirect voting rights or through these rights they can have a significant impact on the Company, including the companies owned by the leaders or major shareholders of the Company and the companies have the same key management personnel.

I. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	30.06.2026	01.01.2026
	VND	VND
- Cash on hand	101.156.000	94.516.000
- Cash in bank	28.739.123.097	95.625.742.435
Total	28.840.279.097	95.720.258.435
<i>Includes:</i>		
- Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Chuong Du	1.745.170.076	1.917.755.440
- Vietnam Prosperity JSC, Bank - Thang Long branch	86.307.068	58.263.695.581
- JSC, Bank for Foreign Trade of Vietnam - Hoan Kiem branch	24.706.513.110	12.901.133.469
- JSC, Bank for Investment and Development of VN-Thành Xuân branch	2.008.310.433	21.667.290.313
- Others bank	192.822.410	875.867.632

2. TRADE ACCOUNTS RECEIVABLE

30.06.2026		01.01.2026	
VND	VND	VND	VND
Accounting value	Provision	Accounting value	Provision

- VICEM Hải Phòng Cement Co., Ltd.	28.917.279.579	-
- VICEM Hoàng Thạch Cement Co., Ltd.	8.948.292.797	17.587.832.239
- Bim Son Cement JSC	60.192.689.867	63.232.814.309
- Hà Long Cement JSC	173.165.731.510	188.221.367.905
- VICEM Bui Son Cement JSC	77.213.047.807	66.568.253.673
- VICEM Tam Điệp Cement Co., Ltd.	-	7.145.149.022
- VICEM Hoàng Mai Cement JSC	-	3.271.159.999
- VICEM Hải Vân Cement JSC	21.000.000.000	31.000.000.000
- VICEM Sông Thao cement JSC	24.339.881.366	-
- Receivables from other customers	2.321.908.839	4.648.599.147
Total	396.098.831.765	381.675.176.294

3. OTHER RECEIVABLES

	30.06.2026		01.01.2026	
	VND Accounting value	VND Provision	VND Accounting value	VND Provision
Short-term	3.706.949.189		4.974.818.083	
- Personal income tax (Debit)	395.775.076		1.163.792.559	
- Penalty for loss of goods	24.506.095		24.506.095	
- Advances	709.629.345		845.353.681	
- Health insurance, Unemployment	68.600.872		63.402.482	
- Deposit held as a security for loans at Vietcombank	2.500.000.000		2.500.000.000	
- Other receivables	8.437.801		377.763.266	
Total	3.706.949.189		4.974.818.083	

4. INVENTORY

	30.06.2026		01.01.2026	
	VND Historical Cost	VND Provision	VND Historical Cost	VND Provision
- Raw materials	41.047.318		41.047.318	
- Merchandises (mainly coal dust)	51.675.407.144		23.176.814.423	
Total	51.716.454.462		23.217.861.741	

5. PREPAID EXPENSES

	30.06.2026	01.01.2026
	VND	VND
Short-term	287.395.909	265.468.810
- Cost of barge insurance	45.723.961	28.019.510
- Real estate brokerage fees of Comatce Tower	153.849.725	237.449.300
- Building insurance premium	87.822.223	-
Long-term	1.736.762.963	1.108.643.717
- Repair costs for the Comatce Tower, barge	1.736.762.963	1.108.643.717
Total	2.024.158.872	1.374.112.527

6. INCREASE AND DECREASE IN TANGIBLE FIXED ASSETS

Currency: VND

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Transportation vehicles	Office equipment	Total
Cost					
Balance at the beginning of the year	6.671.167.988	3.236.820.838	30.470.939.438	713.932.331	41.092.860.595
Acquisition and disposals	-	-	589.843.636	-	589.843.636
Balance at the end of the period	6.671.167.988	3.236.820.838	29.881.095.802	713.932.331	40.503.016.959
Accumulated depreciation	-	-	-	-	-
Balance at the beginning of the year	6.335.430.315	3.225.335.099	19.387.296.323	628.801.274	29.576.863.011
Depreciation	56.852.832	2.871.426	810.901.992	24.323.160	894.949.410
Acquisition and disposals	-	-	589.843.636	-	589.843.636
Balance at the end of the period	6.392.283.147	3.228.206.525	19.608.354.679	653.124.434	29.881.968.785
Net book value	-	-	-	-	-
As at the beginning of the year	335.737.673	11.485.739	11.083.643.115	85.131.057	11.515.997.584
As at the end of the period	278.884.841	8.614.313	10.272.741.123	60.807.897	10.621.048.174

7. INCREASE AND DECREASE IN INTANGIBLE FIXED ASSETS

Currency: VND

	Land use rights (*)	Mine Advantage	Trademarks and brand name	Computer Software	Total
Cost					
Balance at the beginning of the year	235.241.657	-	-	389.593.360	624.835.017
Balance at the end of the period	235.241.657	-	-	389.593.360	624.835.017
Accumulated amortisation	-	-	-	-	-
Balance at the beginning of the year	-	-	-	389.593.360	389.593.360
Balance at the end of the period	-	-	-	389.593.360	389.593.360
Net book value	-	-	-	-	-
As at the beginning of the year	235.241.657	-	-	-	235.241.657
As at the end of the period	235.241.657	-	-	-	235.241.657

8. INCREASE AND DECREASE IN INVESTMENT PROPERTIES

Currency: VND

Items	Beginning of the year	Increase	Decrease	End of the period
Cost	259.753.835.497	-	-	259.753.835.497
Land use rights	52.080.323.454	-	-	52.080.323.454
Buildings	147.851.853.392	-	-	147.851.853.392
Infrastructures	59.821.658.651	-	-	59.821.658.651
Accumulated depreciation	68.035.882.402	4.488.834.732	-	72.524.717.134
Land use rights	-	-	-	-
Buildings	27.487.162.920	1.736.029.188	-	29.223.192.108
Infrastructures	40.548.719.482	2.752.805.544	-	43.301.525.026
Net book value	191.717.953.095	-	4.488.834.732	187.229.118.363
Land use rights	52.080.323.454	-	-	52.080.323.454
Buildings	120.364.690.472	-	1.736.029.188	118.628.661.284
Infrastructures	19.272.939.169	-	2.752.805.544	16.520.133.625

9. TRADE ACCOUNTS PAYABLE

	30.06.2026	01.01.2026
	VND	VND
b) Sort term trade accounts payable	85.424.333.264	150.674.586.773
- Hai Binh mineral trading JSC	74.747.531.128	87.552.329.982
- Hoa Mai Co., Ltd	166.538.108	1.703.438.902
- A Dong Transportation Trading JSC	-	3.591.481.507
- Viet Sun Ninh Binh Co., Ltd	3.572.358.597	52.331.259.942
- DGC Gypsum JSC	-	1.419.092.620
- Thang Loi Mechanic Trading and Production Co., Ltd	671.889.239	624.289.464
- Thuy A Dong Transportation Trading JSC	2.275.810.235	561.659.321
- Others	3.990.205.957	2.891.035.035
Total	85.424.333.264	150.674.586.773

10. DIVIDENDS PAYABLE

	30.06.2026	01.01.2026
	VND	VND
- Dividends payable	243.044.197	243.044.197

11. TAXES AND AMOUNTS PAYABLE TO STATE BUDGET

	30.06.2026	01.01.2026
	VND	VND
a) Sort term payable tax	1.740.760.869	3.005.573.188
- Value Added Tax	1.564.198.313	1.305.911.417
- Corporate income tax	221.813.703	1.699.661.771
- Land charges	154.748.853	-
b) Sort term receivables tax	1.101.749.097	1.092.057.185
- Personal income tax	1.101.749.097	786.904.891
- Land charges (according to No.230/2025/ND-CP dated Aug 19th, 2025, of the Prime Minister regarding the reduction of land rent for the year 2025)	-	305.152.294

12. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

	30.06.2026	01.01.2026
	VND	VND
- Accrued transportation expenses	-	364.921.360
- Interest payable	124.284.666	72.168.696
- Losses in stockpile	81.695.128	-
- Others (Electric fees, fire protection systems installation fees of Control Tower...)	549.555.065	440.506.094
Total	755.534.859	877.596.150

13. UNEARNED REVENUE

	30.06.2026	01.01.2026
	VND	VND

- Short-term: Office rental, advance payment (for lease agreements with a fixed term)	3.673.926.635	3.810.727.224
- Long-term: Office rental, advance payment (for lifetime lease agreements of the project)	40.568.801.702	41.175.858.507
Total	44.242.728.337	44.986.585.731

14. OTHER PAYABLES

	30.06.2026	01.01.2026
	VND	VND
Other short-term payables	5.167.976.993	3.320.596.735
- Trade union fees	1.211.028	776.208
- Social insurance	106.356.650	135.008.650
- Received deposits (security deposits for office rentals and barge rentals)	4.808.093.454	2.932.496.016
- Other payables (Real estate deposits, overpaid Personal Income Tax...)	252.315.861	252.315.861
Other Long-term Payables (Received long-term deposits and guarantees)	2.334.473.398	2.362.130.298
- Security deposit for office rental at Comatee Tower	2.334.473.398	2.362.130.298
Total	7.502.450.391	5.682.727.033

15. SHORT-TERM LOANS AND OBLIGATIONS UNDER FINANCE LEASES

	30.06.2026	Increase in period		01.01.2026
	VND	Increase VND	Decrease VND	VND
Short-term loans	138.208.008.176	393.973.242.712	356.894.310.979	101.129.076.443
- JSC Bank for Foreign Trade of Vietnam - Huân Kiem branch	45.708.008.176	164.208.008.176	162.498.000.000	43.998.000.000
- JSC Bank for Investment and Development of VN- Thanh Xuan branch	52.000.000.000	229.765.234.536	194.196.310.979	16.431.076.443
- Vietnam National Cement Corporation	40.500.000.000	-	200.000.000	40.700.000.000
Total	138.208.008.176	393.973.242.712	356.894.310.979	101.129.076.443

16. OWNERS' EQUITY

a) Statement of Changes in Equity

	Owners' equity	Investment and Development fund	Retained Earnings	Total
As at 01/01/2025	311.998.250.000	87.686.191.024	- 3.577.002.265	396.107.438.759
Profit for the last year	-	-	638.776.151	638.776.151
As at 01/01/2026	311.998.250.000	87.686.191.024	- 2.938.226.114	396.746.214.910
Profit for the year	-	-	753.949.255	753.949.255
As at 30/06/2026	311.998.250.000	87.686.191.024	- 2.184.276.859	397.500.164.165

b) Details of Owners' equity

	30.06.2026	Proportion	01.01.2026	Proportion
State-contributed capital	196.417.210.000	62.95%	196.417.210.000	62.95%

Capital contributions from other cr	115.581.040.000	37,05%	115.581.040.000	37,05%
Total	311.998.250.000		311.998.250.000	

c) Capital transactions with owners and distribution of dividends or profit sharing

	Current year	Previous year
	VND	VND
Owner's equity		
- Contributed capital at the beginning of the year	311.998.250.000	311.998.250.000
- Increase in contributed capital during the year	-	-
- Decrease in contributed capital during the year	-	-
- Contributed capital at the end of the year	311.998.250.000	311.998.250.000

d) Shares

	Current year	Previous year
	VND	VND
Issued shares	31.199.825	31.199.825
- Common shares	31.199.825	31.199.825
Outstanding shares	31.199.825	31.199.825
- Common shares	31.199.825	31.199.825
* Par value of an outstanding share (VND/share)	10.000 đồng	10.000 đồng

17. REVENUE FROM GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	Current period	Previous period
	VND	VND
Revenue from goods sold and services rendered	266.424.811.347	266.305.398.007
Total	266.424.811.347	266.305.398.007

18. NET REVENUE FROM GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	Current period	Previous period
	VND	VND
- Revenue from coal dust sales	251.964.256.622	199.903.864.200
- Revenue from waste business	2.937.424.058	2.470.388.415
- Revenue from waste sludge transfer	102.658.867	4.365.954.060
- Revenue from gypsum business	-	2.975.481.600
- Revenue from Office and Commercial rental at Comatec Tower	7.958.144.412	7.521.786.316
- Other revenue from Comatec Tower (parking, management fees, etc.)	2.504.262.808	2.315.614.615
- Revenue from warehouse rental	-	18.000.000
- Revenue from barge rental	958.064.580	817.200.000
- Revenue from clinker sales	-	45.917.108.801
Total	266.424.811.347	266.305.398.007

19. COST OF GOODS SOLD

	Current period	Previous period
	VND	VND
- Cost of goods sold for coal dust	231.746.749.948	191.091.072.460
- Cost of goods sold for waste business	2.557.526.655	2.201.431.111
- Cost of waste sludge transfer	89.268.580	3.641.755.680
- Cost of goods sold for gypsum business	-	2.689.377.600
- Depreciation of Comatec Tower	2.244.417.366	1.648.417.366
- Depreciation of barge	405.450.996	405.450.996

- Cost of goods sold for clinker	-	34.412.207.038
Total	237.043.413.545	236.089.712.251
20. FINANCIAL INCOME		
	Current period	Previous period
	VND	VND
Interest on deposits and loans	35.068.473	23.799.242
Total	35.068.473	23.799.242
21. FINANCIAL EXPENSES		
	Current period	Previous period
	VND	VND
- Borrowing costs (Interest on loans)	1.955.483.971	5.330.616.133
Total	1.955.483.971	5.330.616.133
22. OTHER INCOMES		
	Current period	Previous period
	VND	VND
- Fine received (penalty collection for contract breaches by transportation customers and the:		
- Other (overages, ...)	1.164.136	113.934
Total	162.924.936	1.523.324.031
23. OTHER EXPENSES		
	Current period	Previous period
	VND	VND
- Cost of coal dredging	-	36.645.238
- Other (late payment of taxes, ...)	24	270.761.305
Total	24	307.406.543
24. CORPORATE INCOME TAX EXPENSE		
	Current period	Previous period
	VND	VND
- Current corporate income tax expenses	221.813.703	188.356.570
Total	221.813.703	188.356.570
25. OFF-BALANCE SHEET ITEMS		
	30.06.2026	01.01.2026
	VND	VND
- Bad debts written off	931.164.865	931.164.865

26. OTHER INFORMATION

Comparative data

Comparative data refers to the figures in the Financial Statements for the Second Quarter of 2025.

Preparer



Nguyen Thi Hong Hanh

Chief Accountant



Trinh Thi Hong

Approved, 20 th Jul 2026

Legal Representative



Tran Khac Manh