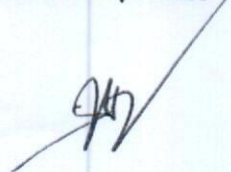


BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
(Dạng đầy đủ)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		472.818.572.604	509.026.073.822
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	1	19.206.698.611	95.720.258.435
1. Tiền	111		19.206.698.611	95.720.258.435
II. Các khoản Đầu tư tài chính ngắn hạn	120			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		388.865.436.643	388.200.252.408
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	2	368.673.580.892	381.675.176.294
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		15.764.393.011	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	4.427.462.740	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		60.308.154.506	23.217.861.741
1. Hàng tồn kho	141	4	60.308.154.506	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		4.438.282.844	1.887.701.238
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5	214.660.282	265.468.810
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		3.161.086.796	530.175.243
3. Thuế và các khoản khác phải thu NN	163	11	1.062.535.766	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		196.914.332.204	204.577.836.053
I. Các khoản phải thu dài hạn	210			
II. Tài sản cố định	220		10.408.815.126	11.751.239.241
1. Tài sản cố định hữu hình	221	6	10.173.573.469	11.515.997.584
- Nguyên giá	222		40.503.016.959	41.092.860.595
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(30.329.443.490)	(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	184.984.700.997	191.717.953.095
- Nguyên giá	241		259.753.835.497	259.753.835.497
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(74.769.134.500)	(68.035.882.402)
VI. Tài sản dài hạn khác	270		1.520.816.081	1.108.643.717
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5	1.520.816.081	1.108.643.717
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		669.732.904.808	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		271.162.394.004	316.857.694.965
I. Nợ ngắn hạn	310		228.567.678.164	273.319.706.160

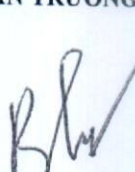
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	9	78.686.950.150	150.674.586.773
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		333.805.245	219.002.895
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	10	243.044.197	243.044.197
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước ngắn hạn	314	11	1.795.868.282	3.005.573.188
5. Phải trả người lao động	315		8.716.208.294	6.546.070.088
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	12	1.103.791.828	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	3.561.892.850	3.810.727.224
10. Các khoản phải trả ngắn hạn khác	320	14	5.445.925.754	3.320.596.735
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	15	127.178.336.114	101.129.076.443
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	396.177.017
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.501.855.450	3.097.255.450
II. Nợ dài hạn	330		42.594.715.840	43.537.988.805
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	13	40.260.242.442	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	398.570.510.804	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		(1.113.930.220)	(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		1.824.295.894	638.776.151
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		669.732.904.808	713.603.909.875

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Thị Hồng Hạnh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Trịnh Thị Hồng

Phê duyệt, ngày 20 tháng 10 năm 2026
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Trần Khắc Mạnh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
(Dạng đầy đủ)
Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính : Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và CC DV	1	17	229.322.790.722	362.656.668.693	715.056.595.697	888.291.913.269
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. D.thu thuần về BH và CCDV (10=01-02)	10	18	229.322.790.722	362.656.668.693	715.056.595.697	888.291.913.269
4. Giá vốn hàng bán	11	19	201.745.953.262	339.896.340.844	634.829.811.360	810.318.959.226
5. Lợi nhuận gộp về BH và CCDV (20=10-11)	20		27.576.837.460	22.760.327.849	80.226.784.337	77.972.954.043
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	20	35.343.481	3.335.523.013	107.396.510	3.363.866.563
8. Chi phí tài chính	23	21	2.711.505.729	4.763.072.952	5.733.055.542	15.080.140.147
Trong đó: Chi phí lãi vay	24		2.711.505.729	4.763.072.952	5.733.055.542	15.080.140.147
9. Chi phí bán hàng	25		16.339.161.685	14.079.293.878	50.039.632.107	48.308.772.155
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		7.229.552.902	6.683.653.657	22.542.795.760	18.083.778.679
11. LN thuần từ h.động KD (30=20+21+22-(23+25+26))	30		1.331.960.625	569.830.375	2.018.697.438	(135.870.375)
12. Thu nhập khác	31	22	172.480.939	57.379.790	540.405.876	1.773.414.899
13. Chi phí khác	32	23	-	-	51.264.810	307.406.543
14.Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		172.480.939	57.379.790	489.141.066	1.466.008.356
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		1.504.441.564	627.210.165	2.507.838.504	1.330.137.981
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24	434.094.925	554.880.505	683.542.610	766.438.312
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		1.070.346.639	72.329.660	1.824.295.894	563.699.669
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		34	2	58	18

NGƯỜI LẬP BIỂU

[Signature]

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

KÊ TOÁN TRƯỞNG

[Signature]

Trịnh Thị Hồng



Phê duyệt, ngày 20 tháng 10 năm 2026
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

[Signature]
Trần Khắc Mạnh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
(Dạng đầy đủ)
Quý 3 năm 2026

Đơn vị tính : Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và CC DV	1	17	229.322.790.722	362.656.668.693	715.056.595.697	888.291.913.269
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. D.thu thuần về BH và CCDV (10=01-02)	10	18	229.322.790.722	362.656.668.693	715.056.595.697	888.291.913.269
4. Giá vốn hàng bán	11	19	201.745.953.262	339.896.340.844	634.829.811.360	810.318.959.226
5. Lợi nhuận gộp về BH và CCDV (20=10-11)	20		27.576.837.460	22.760.327.849	80.226.784.337	77.972.954.043
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	20	35.343.481	3.335.523.013	107.396.510	3.363.866.563
8. Chi phí tài chính	23	21	2.711.505.729	4.763.072.952	5.733.055.542	15.080.140.147
Trong đó: Chi phí lãi vay	24		2.711.505.729	4.763.072.952	5.733.055.542	15.080.140.147
9. Chi phí bán hàng	25		16.339.161.685	14.079.293.878	50.039.632.107	48.308.772.155
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		7.229.552.902	6.683.653.657	22.542.795.760	18.083.778.679
11. LN thuần từ h.động KD (30=20+21+22-(23+25+26))	30		1.331.960.625	569.830.375	2.018.697.438	(135.870.375)
12. Thu nhập khác	31	22	172.480.939	57.379.790	540.405.876	1.773.414.899
13. Chi phí khác	32	23	-	-	51.264.810	307.406.543
14.Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		172.480.939	57.379.790	489.141.066	1.466.008.356
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		1.504.441.564	627.210.165	2.507.838.504	1.330.137.981
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24	434.094.925	554.880.505	683.542.610	766.438.312
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		1.070.346.639	72.329.660	1.824.295.894	563.699.669
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		34	2	58	18

NGƯỜI LẬP BIỂU

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

KÊ TOÁN TRƯỞNG

Trịnh Thị Hồng



Phê duyệt, ngày 20 tháng 10 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 3 năm 2026

Đơn vị tính : Đồng

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
I.	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1.	Lợi nhuận trước thuế	01		2.507.838.504	1.330.137.981
2.	Điều chỉnh cho các khoản				
	- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		8.075.676.213	8.137.743.063
	- Các khoản dự phòng	03		(396.177.017)	-
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(320.684.180)	(70.451.142)
	- Chi phí đi vay	06		5.733.055.542	15.080.140.147
	- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		15.599.709.062	24.477.570.049
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(3.266.574.369)	62.206.840.921
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(37.090.292.765)	(36.571.645.127)
	- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(68.916.548.807)	68.933.969.333
	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(361.363.836)	(249.452.645)
	- Chi phí đi vay đã trả	14		(5.348.723.504)	(10.048.547.534)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.949.109.456)	(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		(2.880.600.000)	(3.362.272.081)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(102.883.503.675)	104.466.372.050
	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		115.684.180	70.451.142
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		320.684.180	70.451.142
III.	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
	Tiền thu từ đi vay	33		644.916.140.998	787.133.972.544
	Tiền trả nợ gốc vay	34		(618.866.881.327)	(857.049.650.222)
	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			(64.319.700)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		26.049.259.671	(69.979.997.378)
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(76.513.559.824)	34.556.825.814
	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		19.206.698.611	41.727.247.677

NGƯỜI LẬP BIỂU

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

KÊ TOÁN TRƯỞNG

Trịnh Thị Hồng

Phê duyệt, ngày 20 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



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 3 năm 2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Cấu trúc Công ty

Tổ chức của Công ty bao gồm trụ sở chính tại số 21B phố Cát Linh, phường 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 Bích Nhôi 2, phường Nhị Chiểu, Thành phố Hải Phòng
2	Chi nhánh Công ty tại Quảng Ninh	Tổ 1A, khu 6A, phố Hải Phúc, phường Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh
3	Chi nhánh Công ty tại Hải Phòng	Tổ dân phố Chiến Thắng, phường Bạch Đằng, Thành phố Hải Phòng
4	Văn phòng đại diện tại Phú Thọ	Khu 1, xã Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ
5	Chi nhánh Công ty tại Bim Sơn	Số nhà 61 đường Nguyễn Huệ, phường Quang Trung, tỉnh Thanh Hóa
6	Chi nhánh Công ty tại Hà Nam	Thôn La Mát, phường Châu Sơn, tỉnh Ninh Bình
7	Chi nhánh Công ty tại Hoàng Mai	Số nhà 66 đường Cù Chính Lan, khối Tân Sơn, phường Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An
8	Chi nhánh Công ty tại Ninh Bình	Đường Hoàng Diệu, Phường Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình
9	Văn phòng đại diện phía Nam	405 đường Song Hành, Xa 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 thúc kỳ kế toán. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại được phản ánh vào chênh lệch tỷ giá hối đoái và số dư được kết chuyển sang doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi

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

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

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

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

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

Hàng tồn kho

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

Bất động sản đầu tư và khấu hao

Bất động sản đầu tư phản ánh giá trị quyền sử dụng đất và chi phí đầu tư xây dựng tương ứng với phần sở hữu riêng của Công ty bao gồm 06 sàn thương mại văn phòng và tầng hầm thuộc Dự án Comatce Tower, địa chỉ tại số 61 phố Nguyễn Như Kon Tum, khu dân cư số 17, Phường 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 tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

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

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

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

Vay và nợ thuê tài chính

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

Chi phí phải trả

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

Dự phòng phải trả

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

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

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

Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Thuế

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

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

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

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

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

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

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

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

Các bên liên quan

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

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

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

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

1. TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30.09.2026	01.01.2026
	VND	VND
- Tiền mặt	62.974.893	94.516.000
- Tiền gửi không kỳ hạn	19.143.723.718	95.625.742.435
Cộng	19.206.698.611	95.720.258.435
<i>Trong đó</i>		
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam- CN Chương Dương	2.163.881.676	1.917.755.440
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng- CN Thăng Long	85.893.944	58.263.695.581
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hoàn Kiếm	8.404.388.854	12.901.133.469
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN- CN Thanh Xuân	8.333.198.701	21.667.290.313
- Ngân hàng khác	156.360.543	875.867.632

2. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	30.09.2026	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	26.548.225.697	
- Công ty TNHH MTV xi măng VICEM Hoàng Thạch	2.459.022.523	17.587.832.239
- Công ty Cổ phần xi măng Bim Sơn	31.848.874.091	63.232.814.309
- Công ty Cổ phần XM Hạ Long	173.821.993.527	188.221.367.905
- Công ty Cổ phần xi măng VICEM Bút Sơn	48.306.211.089	66.568.253.673
- Công ty TNHH MTV xi măng VICEM Tam Điệp	-	7.145.149.022
- Công ty Cổ phần XM VICEM Hoàng Mai	8.748.149.472	3.271.159.999
- Công ty Cổ phần XM VICEM Hải Vân	19.500.000.000	31.000.000.000
- Công ty Cổ phần XM VICEM Sông Thao	54.697.648.733	-
- Phải thu của khách hàng khác	2.743.455.760	4.648.599.147
Cộng	368.673.580.892	381.675.176.294

3. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	30.09.2026		01.01.2026	
	VND	VND	VND	VND
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	4.427.462.740		4.974.818.083	
- Thuế TNCN	365.775.076		1.163.792.559	
- Phạt hao hụt hàng hóa ĐVT	24.506.095		24.506.095	
- Tạm ứng	1.448.768.186		845.353.681	
- BHYT, BHTN	62.564.152		63.402.482	
- Tiền gửi thẻ chấp để vay vốn tại Vietcombank	2.500.000.000		2.500.000.000	
- Khác	25.849.231		377.763.266	
Cộng	4.427.462.740		4.974.818.083	

4. HÀNG TỒN KHO

	30.09.2026		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 hoá (chủ yếu là than cám)	60.267.107.188		23.176.814.423	
Cộng	60.308.154.506		23.217.861.741	

5. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	30.09.2026	01.01.2026
	VND	VND
Ngắn hạn	214.660.282	265.468.810
- Chi phí mua bảo hiểm sà lan	18.192.070	28.019.510
- Chi phí môi giới cho thuê VP tòa nhà Comatce	152.557.100	237.449.300
- Phí bảo hiểm tòa nhà	43.911.112	
Dài hạn	1.520.816.081	1.108.643.717
- Chi phí sửa chữa tòa nhà, sà lan	1.520.816.081	1.108.643.717
Cộng	1.735.476.363	1.374.112.527

6. TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ 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
- Thanh 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	85.279.248	4.307.139	1.216.352.988	36.484.740	1.342.424.115
- Thanh lý, nhượng bán			589.843.636		589.843.636
Số dư cuối kỳ	6.420.709.563	3.229.642.238	20.013.805.675	665.286.014	30.329.443.490
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	250.458.425	7.178.600	9.867.290.127	48.646.317	10.173.573.469

7. TĂNG GIẢM TÀI SẢN CÓ 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	6.733.252.098	-	74.769.134.500
Quyền sử dụng đất				-
Nhà	27.487.162.920	2.604.043.782		30.091.206.702
Cơ sở hạ tầng	40.548.719.482	4.129.208.316		44.677.927.798
Giá trị còn lại	191.717.953.095	-	6.733.252.098	184.984.700.997
Quyền sử dụng đất	52.080.323.454			52.080.323.454
Nhà	120.364.690.472		2.604.043.782	117.760.646.690
Cơ sở hạ tầng	19.272.939.169		4.129.208.316	15.143.730.853

9. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	<u>30.09.2026</u>	<u>01.01.2026</u>
	VND	VND
b) Phải trả người bán ngắn hạn	78.686.950.150	150.674.586.773
- Công ty CP Thương mại khoáng sản Hải Bình	52.045.064.604	87.552.329.982
- Công ty THHH Hoa Mai	19.284.594	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	20.957.100.018	52.331.259.942
- Công ty cổ phần Thạch cao DGC	-	1.419.092.620
- Công ty TNHH Sản Xuất và Thương Mại cơ khí Thăng Lợi	685.287.783	624.289.464
- Công ty TNHH Vận tải Thủy Á Đông	1.894.544.049	561.659.321
- Khách hàng khác	3.085.669.102	2.891.035.035
Cộng	78.686.950.150	150.674.586.773

10. PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	<u>30.09.2026</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>30.09.2026</u>	<u>01.01.2026</u>
	VND	VND
a) Phải nộp ngắn hạn	1.795.868.282	3.005.573.188
- Thuế GTGT	507.037.498	1.305.911.417
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	434.094.925	1.699.661.771
- Tiền thuế đất	854.735.859	
b) Phải thu ngắn hạn	1.062.535.766	1.092.057.185
- Thuế thu nhập cá nhân	1.062.535.766	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>30.09.2026</u>	<u>01.01.2026</u>
	VND	VND
- Trích trước chi phí vận chuyển	-	364.921.360
- Lãi vay phải trả	294.284.666	72.168.696
- Hao hụt bãi	81.695.128	
- Khác (tiền điện, chi phí thường xuyên Ban QL...)	727.812.034	440.506.094
Cộng	1.103.791.828	877.596.150

13. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

	<u>30.09.2026</u>	<u>01.01.2026</u>
	VND	VND

- Ngắn hạn: Tiền thuê sàn VP, TM thu trước (HĐ thuê có thời hạn)	3.561.892.850	3.810.727.224
- Dài hạn: Tiền thuê sàn VP, TM thu trước (HĐ thuê cả đời Dự án)	40.260.242.442	41.175.858.507
Cộng	43.822.135.292	44.986.585.731

14. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ KHÁC

	30.09.2026	01.01.2026
	VNĐ	VNĐ
Phải trả ngắn hạn khác	5.445.925.754	3.320.596.735
- Kinh phí công đoàn	105.118	776.208
- Bảo hiểm xã hội	123.962.310	135.008.650
- Nhận ký quỹ ký cược (tiền đặt cọc thuê văn phòng tòa nhà, thuê sà lan)	5.069.289.106	2.932.496.016
- Phải trả khác (Cọc BĐS, thuế TNCN thu thừa...)	252.569.220	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	7.780.399.152	5.682.727.033

15. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	30.09.2026	Tăng trong kỳ		01.01.2026
	VNĐ	Tăng	Giảm	VNĐ
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Vay ngắn hạn	127.178.336.114	644.916.140.998	618.866.881.327	101.129.076.443
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hoàn Kiếm	48.600.000.000	254.908.008.176	250.306.008.176	43.998.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- CN Thanh Xuân	39.078.336.114	390.008.132.822	367.360.873.151	16.431.076.443
- Tổng công ty Xi măng Việt Nam	39.500.000.000		1.200.000.000	40.700.000.000
Cộng	127.178.336.114	644.916.140.998	618.866.881.327	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			1.824.295.894	1.824.295.894
Tại ngày 30/09/2026	311.998.250.000	87.686.191.024	(1.113.930.220)	398.570.510.804

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30.09.2026	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 VNĐ	Kỳ trước VNĐ
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 VNĐ	Kỳ trước VNĐ
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 VNĐ	Kỳ trước VNĐ
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	229.322.790.722	362.656.668.693
Cộng	229.322.790.722	362.656.668.693

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

	Kỳ này VNĐ	Kỳ trước VNĐ
- Doanh thu kinh doanh than cám	215.030.670.996	330.804.184.341
- Doanh thu kinh doanh rác thải	2.074.410.438	5.780.894.990
- Doanh thu chuyển giao bùn thải	260.340.344	6.361.779.660
- Doanh thu kinh doanh thạch cao		3.256.650.800
- Doanh thu cho thuê văn phòng, sàn thương mại DA Comatce	7.976.852.203	7.134.230.419
- Doanh thu khác DA Comatce (tiền trông giữ xe, thu phí QLVH...)	2.521.425.845	2.389.644.950
- Doanh thu cho thuê kho	469.090.896	469.090.896
- Doanh thu cho thuê sà lan	990.000.000	635.600.000
- Doanh thu kinh doanh Clinker		5.824.592.637
Cộng	229.322.790.722	362.656.668.693

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này VNĐ	Kỳ trước VNĐ
- Giá vốn kinh doanh than cám	197.048.159.127	317.262.560.607
- Giá vốn kinh doanh rác thải	1.817.607.555	5.177.928.516
- Giá vốn chuyển giao bùn thải	230.318.218	5.446.506.040
- Giá vốn kinh doanh thạch cao		2.943.511.300
- Khấu hao sà lan VP TN Comatce Tower cho thuê	2.244.417.366	2.840.417.366
- Khấu hao sà lan cho thuê	405.450.996	405.450.996

- Giá vốn kinh doanh Clinker

Cộng

201.745.953.262

5.819.966.019

339.896.340.844

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Lãi tiền gửi

Doanh thu tài chính khác (lãi chậm trả)

Cộng

Kỳ này

VND

35.343.481

35.343.481

Kỳ trước

VND

42.107.592

3.293.415.421

3.335.523.013

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

- Chi phí lãi vay (lãi tiền vay)

Cộng

Kỳ này

VND

2.711.505.729

2.711.505.729

Kỳ trước

VND

4.763.072.952

4.763.072.952

22. THU NHẬP KHÁC

- Thu phạt vi phạm hợp đồng khách hàng vận tải, phạt nhà thầu sửa chữa tàu

- Khác (thừa kiểm kê,...)

Cộng

Kỳ này

VND

172.480.939

172.480.939

Kỳ trước

VND

56.958.660

421.130

57.379.790

23. CHI PHÍ KHÁC

- Gom vết than

- Khác (Chậm nộp thuế)

Cộng

Kỳ này

VND

-

-

Kỳ trước

VND

-

-

24. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Cộng

Kỳ này

VND

434.094.925

434.094.925

Kỳ trước

VND

554.880.505

554.880.505

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

- Nợ khó đòi đã xử lý

30.09.2026

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 3 năm 2025.

Người lập

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Kế toán trưởng

Trịnh Thị Hồng

Phê duyệt, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



Trần Khắc Mạnh