

TỔNG CÔNG TY XI MĂNG VIỆT NAM
CÔNG TY CỔ PHẦN VICEM THƯƠNG MẠI XI MĂNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3 NĂM 2025
Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

Hà Nội, tháng 10 năm 2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	2 - 3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	4
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	5
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	6 - 22

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

MẪU SỐ B01 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		147.472.753.152	133.851.902.892
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	24.791.546.221	30.685.236.647
1. Tiền	111		23.791.546.221	29.685.236.647
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.000.000.000	1.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		50.000.000.000	40.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	50.000.000.000	40.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		69.556.355.255	60.012.576.121
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	35.536.614.509	31.016.875.617
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		10.866.693.477	1.850.630.384
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	51.487.119.823	60.404.645.338
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(28.334.072.554)	(33.259.575.218)
IV. Hàng tồn kho	140	10	3.097.870.560	3.075.030.403
1. Hàng tồn kho	141		3.097.870.560	3.075.030.403
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		26.981.116	79.059.721
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	37.745.509
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16	26.981.116	41.314.212
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.359.436.312	2.734.699.294
I. Tài sản cố định	220		1.359.436.312	1.652.800.231
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	1.359.436.312	1.652.800.231
- Nguyên giá	222		19.296.398.144	19.532.739.770
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(17.936.961.832)	(17.879.939.539)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	-	-
- Nguyên giá	228		522.000.000	522.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(522.000.000)	(522.000.000)
II. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	1.081.899.063
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	-	1.081.899.063
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		148.832.189.464	136.586.602.186

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

MẪU SỐ B01 - DN
Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		57.585.261.380	47.038.047.230
I. Nợ ngắn hạn	310		55.275.395.018	44.743.735.868
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	37.743.029.469	26.422.281.028
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.802.262.258	9.161.908.531
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	2.746.538.899	554.415.843
4. Phải trả người lao động	314		3.413.871.532	3.778.474.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	1.741.028.258	493.225.806
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	19	365.555.634	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	2.134.940.040	563.178.732
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.328.168.928	3.770.251.928
II. Nợ dài hạn	330		2.309.866.362	2.294.311.362
1. Phải trả dài hạn khác	337	18	2.309.866.362	2.294.311.362
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		91.246.928.084	89.548.554.956
I. Vốn chủ sở hữu	410	20	91.246.928.084	89.548.554.956
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		60.000.000.000	60.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		60.000.000.000	60.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		23.590.195.705	23.590.195.705
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		3.252.394.869	3.252.394.869
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		4.404.337.510	2.705.964.382
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		97.547.382	1.423.574.887
- LNST chưa phân phối kỳ nay	421b		4.306.790.128	1.282.389.495
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		148.832.189.464	136.586.602.186

Hà Nội, ngày 17 tháng 10 năm 2025

Người lập



Đinh Ngọc Sơn

Trưởng phòng
Tài chính kế toán



Phan Thái Hoàng

Giám đốc




Trịnh Ngọc Thắng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 03 năm 2025

MẪU SỐ B02- DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã	Thuyết số minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	132.666.181.535	137.401.029.688	386.326.637.820	374.808.189.517
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	22	7.407.664.920	10.889.288.600	23.888.405.740	26.298.312.080
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		125.258.516.615	126.511.741.088	362.438.232.080	348.509.877.437
4. Giá vốn hàng bán	11	23	118.768.271.106	121.151.554.662	344.621.784.034	331.839.209.280
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		6.490.245.509	5.360.186.426	17.816.448.046	16.670.668.157
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	1.210.965.253	1.083.909.366	3.483.084.156	3.311.436.150
7. Chi phí tài chính	22	25	596.743.420	571.565.610	1.699.890.920	1.442.282.170
- Trong đó: Chi phí lãi vay		23				
8. Chi phí bán hàng	25	26	2.860.127.900	2.839.555.897	8.651.230.921	8.543.633.490
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	(1.901.141.308)	2.954.014.525	3.865.225.166	8.469.387.102
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		6.145.480.750	78.959.760	7.083.185.195	1.526.801.545
11. Thu nhập khác	31	27	347.828.668	70.689.701	714.241.486	163.874.844
12. Chi phí khác	32	28	1.599.455.430	39.424.809	1.896.314.914	93.072.587
13. Lợi nhuận khác	40		(1.251.626.762)	31.264.892	(1.182.073.428)	70.802.257
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		4.893.853.988	110.224.652	5.901.111.767	1.597.603.802
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	1.371.270.083	32.844.930	1.594.321.639	351.920.760
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		3.522.583.905	77.379.722	4.306.790.128	1.245.683.042
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	587	13	718	208

Hà Nội, ngày 17 tháng 10 năm 2025

Người lập



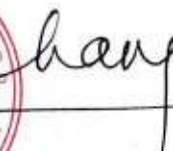
Đinh Ngọc Sơn

Trưởng phòng
Tài chính kế toán



Phan Thái Hoàng

Giám đốc

Trịnh Ngọc Thắng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

MẪU SỐ B03 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Luỹ 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	5.901.111.767	1.597.603.802
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	293.363.919	293.363.919
- Các khoản dự phòng	03	(4.925.502.664)	(379.349.670)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.212.426.693)	(3.140.495.050)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(943.453.671)	(1.628.876.999)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(14.488.156.773)	(4.220.530.669)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(22.840.157)	(1.330.868.202)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay, thuế	11	8.410.561.068	6.298.664.886
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(515.585.557)	(593.857.231)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.550.500.000)	(1.115.450.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(9.109.975.090)	(2.590.918.215)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(40.000.000.000)	(40.000.000.000)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	40.000.000.000	10.360.986.301
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.216.284.664	4.900.961.227
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	3.216.284.664	(24.738.052.472)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(1.789.257.495)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	(1.789.257.495)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(5.893.690.426)	(29.118.228.182)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	30.685.236.647	55.119.520.832
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá ngoại tệ	61	-	
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	24.791.546.221	26.001.292.650

Hà Nội, ngày 17 tháng 10 năm 2025

Người lập



Đinh Ngọc Sơn

Trưởng phòng
Tài chính kế toán



Phan Thái Hoàng

Giám đốc



Trịnh Ngọc Thắng

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vicem Thương mại Xi măng hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu ngày 02/07/2007 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105694 thay đổi lần thứ 9 ngày 16/01/2023.

Vốn điều lệ là 60.000.000.000 VND. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết và giao dịch trên Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã cổ phiếu là TMX.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Mua bán xi măng.
- Dịch vụ cho thuê kho, nhà xưởng.

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

- Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 348 Giải phóng, Phường Phương Liệt, Thành phố Hà Nội.
- Chi nhánh Thái Nguyên của Công ty (hạch toán phụ thuộc) có địa chỉ tại Số 56, đường Phú Xá, tổ 8, phường Tích Lương, tỉnh Thái Nguyên.

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

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31/12 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 kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 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

4.1. 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 hoạt động liên tục.

4.2. Ước tính kế toán

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

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc niên độ 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.

4.4. 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 phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc niên độ kế toán, được trích lập phù hợp với chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định theo giá gốc, trường hợp giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì hàng tồn kho được xác định theo 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 trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. Hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền tháng. 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 được trích lập phù hợp với chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.6. 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 bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

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.

Tài sản cố định được khấu hao 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	10 - 50
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị quản lý	03 - 06

4.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

4.8. Các khoản phải trả

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: cổ tức phải trả; chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; 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 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.

4.9. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về các khoản chi phí thực tế phải trả, số tiền phải trả cho các dịch vụ đã sử dụng trong năm do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán.

4.10. Ghi nhận doanh thu

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, 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);
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU SỐ B09a - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động: Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm: Lãi tiền gửi, tiền vay; lãi bán hàng trả chậm, 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.
- 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.

4.11. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại. Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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 loại thuế khác được áp dụng theo các quy định thuế hiện hành tại Việt Nam.

4.12. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU SỐ B09a - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

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.

4.13. 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 chỉ phối của một công ty khác.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09a - DN

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

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	996.006.859	685.126.774
Tiền gửi ngân hàng	22.795.539.362	29.000.109.873
Các khoản tương đương tiền	1.000.000.000	1.000.000.000
Cộng	24.791.546.221	30.685.236.647

6. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng BIDV chi nhánh Nam Hà Nội	40.000.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại NH TPBank-CN Hoàn Kiếm	-	40.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại NH TMCP Quân đội	10.000.000.000	-
Cộng	50.000.000.000	40.000.000.000

7. Phải thu của khách hàng

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Nguyễn Cao Sơn - CH65 (Công ty TNHH Đức Nga)	5.183.454.449	5.183.454.449
Công ty TNHH Nhung Anh	3.374.233.410	-
Công ty TNHH Thương mại và Vận tải Phú Dũng	2.861.127.898	-
Lê Thị Thu Khuyến - CH80 (Nguyễn Cao Tiến)	2.696.709.029	2.698.409.029
Công ty TNHH Nam Sơn 668	1.935.601.900	1.951.994.592
Công ty TNHH Tùng Nam	1.971.180.250	1.971.180.250
Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ và vận tải Thành Anh	1.837.574.138	-
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Việt Nam	1.717.046.100	1.717.046.100
Hoàng Thị Loan - CH72	1.557.400.000	1.557.400.000
Khác	12.402.287.335	11.208.913.533
Cộng	35.536.614.509	31.016.875.617

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09a - DN

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

8. Phải thu khác

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyễn Tuấn Anh	6.900.000.000	(6.900.000.000)	6.900.000.000	(6.900.000.000)
Ngân hàng TPBank CN Hoàn Kiếm	-	-	2.482.671.236	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội	1.696.438.354	-	-	-
Ngân hàng BIDV chi nhánh Nam Hà Nội	844.273.974	-	-	-
Thuế thu nhập phải thu CBCNV	281.466.169	-	420.076.889	-
Công ty TNHH một thành viên Xi măng Vicem Hoàng Thạch	1.321.027.540	-	234.646.960	-
Công ty TNHH một thành viên Xi măng Vicem Tam Điệp	128.546.296	-	100.731.481	-
Tạm ứng	149.210.843	-	92.275.625	-
Ký cược, ký quỹ	40.003.000.000	-	50.003.000.000	-
+ Cầm cố tiền gửi có kỳ hạn	40.000.000.000	-	50.000.000.000	-
+ Ký cược, ký quỹ ngắn hạn khác	3.000.000	-	3.000.000	-
Phải thu khác	163.156.647	-	171.243.147	-
Cộng	51.487.119.823	(6.900.000.000)	60.404.645.338	(6.900.000.000)

9. Dự phòng phải thu khó đòi

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Số dư đầu năm	(33.259.575.218)	(33.827.868.288)
Trích lập dự phòng	-	-
Hoàn nhập dự phòng	4.925.502.664	568.293.070
Số dư cuối năm	(28.334.072.554)	(33.259.575.218)

10. Hàng tồn kho

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng đang đi trên đường	772.557.683	-	1.220.833.939	-
Hàng hóa	2.325.312.877	-	1.854.196.464	-
Cộng	3.097.870.560	-	3.075.030.403	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09a - DN

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

11. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2025	15.735.760.443	3.461.784.641	335.194.686	19.532.739.770
Giảm trong năm	236.341.626	-	-	236.341.626
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2025	15.499.418.817	3.461.784.641	335.194.686	19.296.398.144
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2025	15.315.352.511	2.229.392.342	335.194.686	17.879.939.539
Khấu hao trong năm	105.371.874	187.992.045	-	293.363.919
Giảm trong năm	236.341.626	-	-	236.341.626
Tại ngày 30/09/2025	15.184.382.759	2.417.384.387	335.194.686	17.936.961.832
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2025	420.407.932	1.232.392.299	-	1.652.800.231
Tại ngày 30/09/2025	315.036.058	1.044.400.254	-	1.359.436.312
<i>Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng</i>	9.656.221.076	1.957.848.277	335.194.686	11.949.264.039

12. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2025	-	522.000.000	522.000.000
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Tại ngày 30/09/2025	-	522.000.000	522.000.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2025	-	522.000.000	522.000.000
Khấu hao trong năm	-	-	-
Tại ngày 30/09/2025	-	522.000.000	522.000.000
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2025	-	-	-
Tại ngày 30/09/2025	-	-	-
<i>Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng</i>	-	522.000.000	522.000.000

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Dự án chung cư cao tầng Giáp Nhị (1)	-	881.899.063
Dự án khu nhà ở tại Vĩnh Tuy (2)	-	200.000.000
Cộng	<u>-</u>	<u>1.081.899.063</u>

(1). Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 268/2010/HĐHTKD giữa Công ty Cổ phần Vicem Thương mại Xi măng và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà về việc các bên thỏa thuận hợp tác để thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư, xin chuyển đổi mục đích sử dụng của 7.804,7m² đất và đầu tư xây dựng kinh doanh khu chung cư cao tầng Giáp Nhị kết hợp trung tâm thương mại dịch vụ tại ngõ số 1, Phan Đình Giót, Phường Phương Liệt, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.

(2). Theo Hợp đồng tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng công trình số 192/2011/TMXM - QLDA ngày 26/02/2011, Công ty Cổ phần Vicem Thương mại Xi măng và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam (CDC) đã thống nhất việc lập dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở kết hợp trung tâm thương mại dịch vụ tại Vĩnh Tuy. Tuy nhiên, UBND Quận Hai Bà Trưng không đồng ý xây dựng chung cư cao tầng, chỉ chấp nhận chuyển đổi khu đất sang xây dựng công trình dịch vụ thương mại và văn phòng làm việc với quy mô thấp tầng.

Ngày 24/10/2012, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 856/NQ-HĐQT, quyết định tạm dừng đầu tư 02 dự án nêu trên trong thời gian khoảng 3 năm. Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 299/NQ-HĐQT ngày 24/3/2017, Công ty đã đánh giá hiện trạng của dự án trên cơ sở các quy định mới về đầu tư, kinh doanh bất động sản của Nhà nước; xây dựng phương án báo cáo và xin ý kiến của Tổng công ty Xi măng Việt Nam và đã được Tổng công ty thỏa thuận chủ trương đầu tư với phương án lựa chọn đối tác thành lập pháp nhân để đầu tư dự án theo đúng quy định của pháp luật.

Tờ trình số 626/TTr-HĐQT ngày 22/04/2025 về việc thông qua việc xử lý các dự án ĐTXD tồn đọng của Công ty, HĐQT đề xuất dừng vĩnh viễn các dự án trên vì không đảm bảo cơ sở pháp lý và tính khả thi theo các quy định hiện hành. Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 số 617/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/04/2025 thông qua phương án xử lý các dự án ĐTXD tồn đọng của Công ty. Tại ngày 30/09/2025, Công ty đã hoàn tất các thủ tục và hồ sơ liên quan, đồng thời đưa các chi phí phát sinh của dự án này vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm 2025 theo quy định.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

MẪU SỐ B09a - DN

14. Nợ xấu

	30/09/2025				01/01/2025			
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	Năm	VND	VND	VND	Năm	VND	VND	VND
Nguyễn Tuấn Anh (Cty Á Âu)	Trên 3 năm	6.900.000.000	-	(6.900.000.000)	Trên 3 năm	6.900.000.000	-	(6.900.000.000)
Ông Nguyễn Cao Sơn	Trên 3 năm	5.183.454.449	-	(5.183.454.449)	Trên 3 năm	5.183.454.449	-	(5.183.454.449)
Công ty TNHH Vượng Anh	Trên 3 năm	-	-	-	Dưới 3 năm	4.728.477.664	-	(4.728.477.664)
Ông Nguyễn Cao Tiến - (Lê Thị Thu Khuyên)	Trên 3 năm	2.696.709.029	-	(2.696.709.029)	Trên 3 năm	2.698.409.029	-	(2.698.409.029)
Công ty TNHH Tùng Nam	Trên 3 năm	1.971.180.250	-	(1.971.180.250)	Trên 3 năm	1.971.180.250	-	(1.971.180.250)
Bà Hoàng Thị Loan	Trên 3 năm	1.557.400.000	-	(1.557.400.000)	Trên 3 năm	1.557.400.000	-	(1.557.400.000)
Công ty TNHH XD và TM Việt Nam	Trên 3 năm	1.717.046.100	-	(1.717.046.100)	Trên 3 năm	1.717.046.100	-	(1.717.046.100)
Các khách hàng khác		8.308.282.726	-	(8.308.282.726)		8.503.607.726	-	(8.503.607.726)
Cộng		28.334.072.554	-	(28.334.072.554)		33.259.575.218	-	(33.259.575.218)

15. Phải trả người bán

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hoàng Thạch	35.220.712.566	35.220.712.566	23.812.032.482	23.812.032.482
Các nhà cung cấp khác	2.522.316.903	2.522.316.903	2.610.248.546	2.610.248.546
Cộng	37.743.029.469	37.743.029.469	26.422.281.028	26.422.281.028
Phải trả người bán là các bên liên quan				
Tổng Công ty Xi măng Việt Nam	425.619.313	425.619.313	118.590.014	118.590.014
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hoàng Thạch	35.220.712.566	35.220.712.566	23.812.032.482	23.812.032.482

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09a - DN

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

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/09/2025
		VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	388.248.829	1.655.553.298	1.981.883.559	61.918.568
+ Văn phòng công ty	388.248.829	1.589.785.853	1.934.088.574	43.946.108
+ Chi nhánh Thái Nguyên	-	65.767.445	47.794.985	17.972.460
Thuế thu nhập doanh nghiệp	166.167.014	1.594.321.639	515.585.557	1.244.903.096
Thuế xuất khẩu	-	-	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	(41.314.212)	316.389.523	302.056.427	(26.981.116)
Thuế đất, tiền thuê đất	-	4.453.081.919	3.013.364.684	1.439.717.235
Các loại thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
Cộng	513.101.631	8.023.346.379	5.816.890.227	2.719.557.783

Trong đó:

Số thuế phải thu nhà nước	41.314.212	26.981.116
Số thuế phải trả nhà nước	554.415.843	2.746.538.899

17. Chi phí phải trả

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trích trước chi phí bán hàng	1.686.293.250	-
Các khoản chi phí khác	54.735.008	493.225.806
Cộng	1.741.028.258	493.225.806

18. Phải trả khác

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	2.134.940.040	563.178.732
- Kinh phí công đoàn	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	2.032.940.040	561.178.732
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	102.000.000	2.000.000
Dài hạn	2.309.866.362	2.294.311.362
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.309.866.362	2.294.311.362
Cộng	4.444.806.402	2.857.490.094

19. Doanh thu chưa thực hiện

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	365.555.634	-
- Doanh thu nhận trước (Cho thuê văn phòng và kho bãi)	365.555.634	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

MẪU SỐ B09a - DN

20. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2024	60.000.000.000	23.590.195.705	3.252.394.869	5.774.696.887	92.617.287.461
Lãi trong năm	-	-	-	1.282.389.495	1.282.389.495
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(4.351.122.000)	(4.351.122.000)
Tại ngày 01/01/2025	<u>60.000.000.000</u>	<u>23.590.195.705</u>	<u>3.252.394.869</u>	<u>2.705.964.382</u>	<u>89.548.554.956</u>
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-
Lãi trong năm	-	-	-	4.306.790.128	4.306.790.128
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(2.608.417.000)	(2.608.417.000)
Tại ngày 30/09/2025	<u>60.000.000.000</u>	<u>23.590.195.705</u>	<u>3.252.394.869</u>	<u>4.404.337.510</u>	<u>91.246.928.084</u>

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tổng Công ty Xi măng Việt Nam	35.786.140.000	35.786.140.000
Vốn góp của các cổ đông khác	24.213.860.000	24.213.860.000
Cộng	<u>60.000.000.000</u>	<u>60.000.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09 - DN

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

c) Cổ phiếu

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	6.000.000	6.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	6.000.000	6.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	6.000.000	6.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	6.000.000	6.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	6.000.000	6.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

21. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh xi măng	379.290.719.230	368.891.563.300
Doanh thu cho thuê văn phòng và kho bãi	7.035.918.590	5.916.626.217
Cộng	386.326.637.820	374.808.189.517

22. Các khoản giảm trừ doanh thu

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chiết khấu thương mại	23.888.405.740	26.298.312.080
Cộng	23.888.405.740	26.298.312.080

23. Giá vốn hàng bán

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Giá vốn hàng bán bán xi măng	338.766.205.241	326.062.649.091
Giá vốn cho thuê văn phòng và kho bãi	5.855.578.793	5.776.560.189
Cộng	344.621.784.034	331.839.209.280

24. Doanh thu hoạt động tài chính

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.274.325.756	3.130.495.050
Chiết khấu thanh toán	208.758.400	180.941.100
Cộng	3.483.084.156	3.311.436.150

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09 - DN

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

25. Chi phí tài chính

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chiết khấu thanh toán	1.699.890.920	1.442.282.170
Cộng	1.699.890.920	1.442.282.170

26. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	3.865.225.166	8.469.387.102
Chi phí nhân viên	5.288.214.579	5.394.622.273
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	488.736.990	401.176.645
Chi phí khấu hao TSCĐ	187.992.045	187.992.045
Thuế, phí lệ phí	116.500.000	116.500.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	714.073.210	794.063.452
Chi phí bằng tiền khác	1.995.211.006	1.954.382.357
Dự phòng phải thu khó đòi	(4.925.502.664)	(379.349.670)
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	8.651.230.921	8.543.633.490
Chi phí nhân viên	5.439.906.043	5.377.148.020
Chi phí dịch vụ mua ngoài	979.565.283	838.089.157
Chi phí bằng tiền khác	2.231.759.595	2.328.396.313
Cộng	12.516.456.087	17.013.020.592

27. Thu nhập khác

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Nhận khuyến mại, hỗ trợ từ các nhà máy xi măng	-	4.180.000
Tiền phạt thu được	20.000.000	10.000.000
Các khoản khác	694.241.486	149.694.844
Cộng	714.241.486	163.874.844

28. Chi phí khác

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí khác	1.896.314.914	93.072.587
Cộng	1.896.314.914	93.072.587

CÔNG TY CỔ PHẦN VICEM THƯƠNG MẠI XI MĂNG

Số 348 Đường Giải Phóng - Phường Phương Liệt - Thành phố Hà Nội

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

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

29. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	5.901.111.767	1.597.603.802
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	1.423.403.710	162.000.000
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	1.423.403.710	162.000.000
Thu nhập chịu thuế	7.324.515.477	1.759.603.802
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
- Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.464.903.095	351.920.760
- Thuế TNDN bổ sung của các năm trước	129.418.543	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.594.321.639	351.920.760

30. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	4.306.790.128	1.245.683.042
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ	4.306.790.128	1.245.683.042
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	6.000.000	6.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	718	208

31. Trong năm Công ty đã có giao dịch với các bên liên quan như sau:

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Mua hàng		
Công ty TNHH MTV Xi măng Hoàng Thạch	298.366.100.973	284.063.298.456
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Bút Sơn	18.877.156.117	26.627.957.600
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Tam Điệp	8.122.035.202	2.665.472.225
Phí tư vấn		
Tổng Công ty Xi măng Việt Nam	284.178.554	274.074.601
Nhận hàng khuyến mại, hỗ trợ, thưởng tiêu thụ		
Tổng Công ty Xi măng Việt Nam	30.000.000	-
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Bút Sơn	-	4.180.000
Chi trả cổ tức		
Tổng Công ty Xi măng Việt Nam	-	1.073.584.200
Chiết khấu thanh toán được hưởng		
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Bút Sơn	105.464.400	149.961.100
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Tam Điệp	103.294.000	30.980.000
Thu nhập của Ban Giám đốc và HĐQT	1.395.925.000	1.318.269.802

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09 - DN

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

Số dư với các bên liên quan

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Trả trước cho người bán		
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	112.800.003	112.800.003
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Bút Sơn	375.449.974	857.314.224
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Tam Điệp	10.262.943.500	561.487.500
Phải thu khác		
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hoàng Thạch	1.321.027.540	234.646.960
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Tam Điệp	128.546.296	100.731.481

32. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Nợ khó đòi đã xử lý	79.674.450	79.674.450

Hà Nội, ngày 17 tháng 10 năm 2025

Người lập

Đinh Ngọc Sơn

Trưởng phòng
Tài chính kế toán

Phan Thái Hoàng



Trịnh Ngọc Thắng

Số **1669** /TMXM-TCKT

Hà Nội, ngày **17** tháng 10 năm 2025

V/v công bố thông tin Báo cáo tài chính
quý III/2025

Kính gửi:

- Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

1. Tên công ty: Công ty cổ phần Vicem Thương mại Xi măng.
2. Mã chứng khoán: TMX.
3. Trụ sở chính: Số 348 đường Giải Phóng, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội.
4. Điện thoại: 0243.8643315 Số Fax: 0243.8642586
5. Người thực hiện công bố thông tin: Bà Hoàng Thị Hải Yến.
6. Nội dung của thông tin công bố:
 - 6.1. Báo cáo tài chính quý III năm 2025 của Công ty Cổ phần Vicem Thương mại Xi măng được lập ngày **17** tháng 10 năm 2025 bao gồm: Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ, Thuyết minh Báo cáo tài chính.
 - 6.2. Nội dung giải trình chênh lệch Lợi nhuận sau thuế so với cùng kỳ năm trước (kèm theo văn bản giải trình).
7. Địa chỉ Website đăng tải toàn bộ Báo cáo tài chính quý III năm 2025: www.tmx.com.vn.

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 thông tin công bố.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- TCKT, Thư ký Cty;
- Lưu Văn thư.

GIÁM ĐỐC



Trịnh Ngọc Thắng

Số **1670** /TMXM-TCKT

Hà Nội, ngày **17** tháng 10 năm 2025

V/v giải trình chênh lệch lợi nhuận quý III/2025
so với cùng kỳ năm trước

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Căn cứ thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Công ty Cổ phần Vicem Thương mại Xi măng xin được giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế quý III năm 2025 so với cùng kỳ năm trước như sau:

I. Số liệu:

Chỉ tiêu	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Chênh lệch tăng	So sánh tăng
Lợi nhuận sau thuế	3.522.583.905	77.379.722	3.445.204.183	4.452%

II. Nguyên nhân chênh lệch:

Lợi nhuận sau thuế quý 3 năm 2025 là 3,522 tỷ đồng, tăng 3,445 tỷ đồng tương ứng tăng 4.452% so với cùng kỳ năm 2024 do một số nguyên nhân như sau:

- Lợi nhuận trước thuế từ hoạt động kinh doanh xi măng quý 3 năm 2025 là 5,049 tỷ đồng, tăng 5,587 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2024 (lợi nhuận kinh doanh xi măng quý 3 năm 2024 là -0,539 tỷ đồng). Nguyên nhân do lãi gộp kinh doanh xi măng quý 3 năm 2025 tăng bình quân 7.785 đồng/tấn. Trong quý 3 năm 2025, Công ty đã thu hồi được khoản nợ khó đòi của Công ty Vượng Anh với số tiền là 4,728 tỷ đồng và đã hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi đã trích lập theo đúng quy định.

- Lợi nhuận trước thuế từ hoạt động kinh doanh cho thuê văn phòng và kho bãi quý 3 năm 2025 là 482 triệu đồng, tăng 377 triệu đồng so với cùng kỳ năm 2024 (lợi nhuận kinh doanh cho thuê văn phòng và kho bãi quý 3 năm 2024 là 105 triệu đồng). Nguyên nhân là do Công ty khai thác thêm được một số đơn vị thuê kho mới.

- Lợi nhuận trước thuế hoạt động tài chính quý 3 năm 2025 là 614 triệu đồng, tăng 102 triệu đồng so với cùng kỳ năm 2024 (lợi nhuận hoạt động tài chính quý 3 năm 2024 là 512 triệu đồng). Nguyên nhân do lãi suất tại các ngân hàng và chiết khấu thanh toán tiêu thụ xi măng Công ty nhận được của Công ty Bút Sơn và Công ty Tam Điệp tăng 127 triệu đồng; chi phí chiết khấu thanh toán cho khách

hàng trả trước tiền mua xi măng quý 3 năm 2025 tăng 25 triệu đồng so với cùng kỳ năm 2024.

- Lợi nhuận trước thuế khác quý 3 năm 2025 là -1,252 tỷ đồng, giảm 1,283 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2024 (lợi nhuận khác quý 3 năm 2024 là 31 triệu đồng).

Công ty cổ phần Vicem Thương mại Xi măng xin cam đoan những giải trình nêu trên là hoàn toàn đúng, phù hợp với thực tế phát sinh tại Công ty.

Kính báo cáo Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội các số liệu giải trình trên.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, Ban KS;
- TCKT, Thư ký Cty;
- Lưu Văn thư.

