

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

**CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO**

## **MỤC LỤC**

|                                                                                                                  | <b>Trang</b>   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>1. Mục lục</b>                                                                                                | <b>1</b>       |
| <b>2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>                                                                          | <b>2 - 3</b>   |
| <b>3. Báo cáo kiểm toán độc lập</b>                                                                              | <b>4 - 5</b>   |
| <b>4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>                                            | <b>6 - 9</b>   |
| <b>5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất<br/>cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</b> | <b>10</b>      |
| <b>6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất<br/>cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>           | <b>11 - 12</b> |
| <b>7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất<br/>cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>    | <b>13 - 42</b> |

\*\*\*\*\*

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vimeco (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và Công ty con (gọi chung là “Nhóm Công ty”).

**Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Vimeco, tiền thân là Công ty Cơ giới và Lắp máy được thành lập theo Quyết định số 179/BXD-TCLĐ ngày 24 tháng 3 năm 1997 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Cơ giới Lắp máy và Xây dựng theo Quyết định số 1485/BXD-TCLĐ ngày 07 tháng 11 năm 2002 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001651, đăng ký lần đầu ngày 06 tháng 12 năm 2002.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 17 lần được Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi, trong đó thay đổi lần thứ 17 ngày 17 tháng 01 năm 2025 về việc thay đổi địa chỉ đơn vị hành chính.

**Trụ sở hoạt động**

- Địa chỉ : Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội
- Điện thoại : 0243 7848 204
- Fax : 0243 7848 202

Công ty có Chi nhánh tại thành phố Hồ Chí Minh đặt tại địa chỉ 47 Điện Biên Phủ, phường Tân Định, thành phố Hồ Chí Minh.

Hoạt động kinh doanh của Công ty: Xây lắp và sản xuất bê tông thương phẩm.

**Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý**

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

**Hội đồng quản trị**

| Họ và tên             | Chức vụ            | Ngày bổ nhiệm/từ nhiệm            |
|-----------------------|--------------------|-----------------------------------|
| Ông Trần Đình Tuấn    | Chủ tịch           | Bổ nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2025 |
|                       | Thành viên         | Đến ngày 17 tháng 3 năm 2025      |
| Ông Dương Văn Mậu     | Chủ tịch           | Từ nhiệm ngày 13 tháng 3 năm 2025 |
| Ông Đặng Văn Hiếu     | Thành viên         | Bổ nhiệm ngày 16 tháng 3 năm 2022 |
| Ông Nguyễn Đắc Trường | Thành viên         | Bổ nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2025 |
| Ông Vũ Minh Hoàng     | Thành viên         | Bổ nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2025 |
| Ông Nguyễn Khắc Hải   | Thành viên         | Từ nhiệm ngày 13 tháng 3 năm 2025 |
| Ông Bùi Văn Thiềng    | Thành viên độc lập | Bổ nhiệm ngày 06 tháng 4 năm 2023 |

**Ban Kiểm soát**

| Họ và tên               | Chức vụ    | Ngày bổ nhiệm/từ nhiệm            |
|-------------------------|------------|-----------------------------------|
| Ông Vũ Văn Mạnh         | Trưởng ban | Bổ nhiệm ngày 08 tháng 3 năm 2019 |
| Bà Trần Thị Kim Oanh    | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2021 |
| Bà Nguyễn Thị Thúy Linh | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2025 |
| Ông Nguyễn Tiến Khánh   | Thành viên | Từ nhiệm ngày 05 tháng 3 năm 2025 |

**Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng**

| Họ và tên             | Chức vụ           | Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm  |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------|
| Ông Đặng Văn Hiếu     | Tổng Giám đốc     | Tái bổ nhiệm ngày 18 tháng 01 năm 2024 |
| Ông Đoàn Ngọc Ba      | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2022      |
| Ông Nguyễn Đắc Trường | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 21 tháng 11 năm 2022     |
| Ông Vũ Minh Hoàng     | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 05 tháng 01 năm 2023     |
| Ông Hoàng Anh Tuyên   | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 05 tháng 01 năm 2023     |
| Bà Trần Thị Hồng      | Kế toán trưởng    | Bổ nhiệm ngày 20 tháng 01 năm 2025     |
| Bà Võ Thị Hải An      | Kế toán trưởng    | Miễn nhiệm ngày 20 tháng 01 năm 2025   |

## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

### Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Đặng Văn Hiếu – Tổng Giám đốc.

### Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Nhóm Công ty.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất.
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Nhóm Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,  
Tổng Giám đốc



**Đặng Văn Hiếu**

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

Số: 2.0370/26/TC-AC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vimeco (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và công ty con (gọi chung là “Nhóm Công ty”), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 42, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

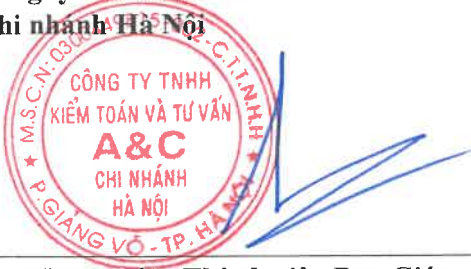
Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất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

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



**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Vimeco và Công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C****Chi nhánh Hà Nội****Vũ Minh Khôi - Thành viên Ban Giám đốc***Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2897-2025-008-1*

Người được ủy quyền

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

**Lương Nhất Vũ - Kiểm toán viên***Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 6256-2023-008-1*



**CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO**

Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                             | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm            | Số đầu năm               |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|--------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                         | <b>100</b> |             | <b>899.247.048.685</b> | <b>1.146.418.829.851</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>109.240.850.097</b> | <b>104.987.831.098</b>   |
| 1. Tiền                                             | 111        |             | 66.140.850.097         | 68.987.831.098           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | 43.100.000.000         | 36.000.000.000           |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                | <b>120</b> |             | <b>20.001.000.000</b>  | <b>16.001.000.000</b>    |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                           | 121        |             | -                      | -                        |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh         | 122        |             | -                      | -                        |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 123        | V.2a        | 20.001.000.000         | 16.001.000.000           |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b> |             | <b>498.719.939.319</b> | <b>696.990.547.424</b>   |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | V.3         | 294.591.177.024        | 395.462.048.461          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        | V.4         | 117.177.985.030        | 111.085.369.201          |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                         | 133        |             | -                      | -                        |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134        |             | -                      | -                        |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                     | 135        | V.5         | -                      | 21.812.797.157           |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                           | 136        | V.6a        | 132.687.791.217        | 203.948.889.590          |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 137        | V.7         | (45.737.013.952)       | (35.318.556.985)         |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        |             | -                      | -                        |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> |             | <b>271.139.290.335</b> | <b>327.921.295.100</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        | V.8         | 271.139.290.335        | 327.921.295.100          |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        |             | -                      | -                        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>145.968.934</b>     | <b>518.156.229</b>       |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        | V.10a       | 28.873.656             | 228.168.023              |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ              | 152        |             | 80.000                 | 289.988.206              |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153        | V.18        | 117.015.278            | -                        |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 154        |             | -                      | -                        |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                            | 155        |             | -                      | -                        |

**CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO**

Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

| TÀI SẢN                                         | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                 |            |             |                          |                          |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      | <b>200</b> |             | <b>267.685.155.065</b>   | <b>258.680.321.991</b>   |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | <b>2.288.362.500</b>     | <b>3.363.122.300</b>     |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng              | 211        |             | -                        | -                        |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn              | 212        |             | -                        | -                        |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc           | 213        |             | -                        | -                        |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn                      | 214        |             | -                        | -                        |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn                  | 215        |             | -                        | -                        |
| 6. Phải thu dài hạn khác                        | 216        | V.6b        | 2.288.362.500            | 3.363.122.300            |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi            | 219        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |             | <b>161.883.562.771</b>   | <b>187.075.489.939</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | V.9         | 130.724.822.224          | 152.964.131.350          |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 222        |             | 517.647.325.572          | 577.164.281.507          |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 223        |             | (386.922.503.348)        | (424.200.150.157)        |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính               | 224        | V.11        | 27.582.184.193           | 30.490.202.957           |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 225        |             | 37.688.331.558           | 37.688.331.558           |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 226        |             | (10.106.147.365)         | (7.198.128.601)          |
| 3. Tài sản cố định vô hình                      | 227        | V.12        | 3.576.556.354            | 3.621.155.632            |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 228        |             | 3.784.774.600            | 3.724.581.000            |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 229        |             | (208.218.246)            | 103.425.368              |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b> | <b>V.13</b> | <b>18.543.933.260</b>    | <b>21.732.299.879</b>    |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 231        |             | 20.678.248.644           | 23.866.615.263           |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 232        |             | (2.134.315.384)          | (2.134.315.384)          |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b> |             | <b>9.001.562.600</b>     | <b>9.001.562.600</b>     |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        | V.14        | 9.001.562.600            | 9.001.562.600            |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        |             | -                        | -                        |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>250</b> |             | <b>68.458.869.064</b>    | <b>25.690.000.000</b>    |
| 1. Đầu tư vào công ty con                       | 251        |             | -                        | -                        |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252        | V.2b        | 65.860.579.064           | -                        |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253        | V.2c        | 7.970.790.000            | 6.062.500.000            |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254        | V.2c        | (5.372.500.000)          | (5.372.500.000)          |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255        |             | -                        | 25.000.000.000           |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |             | <b>7.508.864.870</b>     | <b>11.817.847.273</b>    |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | V.10b       | 7.508.864.870            | 11.817.847.273           |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               | 262        | V.15        | -                        | -                        |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn  | 263        |             | -                        | -                        |
| 4. Tài sản dài hạn khác                         | 268        |             | -                        | -                        |
| 5. Lợi thế thương mại                           | 269        |             | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b> |             | <b>1.166.932.203.750</b> | <b>1.405.099.151.842</b> |



## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

| NGUỒN VỐN                                           | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm            | Số đầu năm               |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|--------------------------|
|                                                     |            |             |                        |                          |
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                              | <b>300</b> |             | <b>819.737.570.761</b> | <b>1.048.256.310.409</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>776.547.168.279</b> | <b>1.026.340.919.042</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | V.16        | 113.940.271.144        | 248.460.465.640          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        | V.17        | 120.413.121.523        | 182.103.187.739          |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | V.18        | 5.162.007.957          | 3.954.393.917            |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        |             | 5.801.793.436          | 6.386.159.900            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        | V.19        | 17.667.781.984         | 27.067.510.585           |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn                         | 316        |             | -                      | -                        |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317        |             | -                      | -                        |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | 318        | V.20        | 1.831.227.341          | 2.161.089.757            |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319        | V.21a       | 4.855.623.876          | 10.790.821.065           |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        | V.22a       | 506.875.116.651        | 545.417.066.072          |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321        |             | -                      | -                        |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322        |             | 224.367                | 224.367                  |
| 13. Quỹ bình ổn giá                                 | 323        |             | -                      | -                        |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ      | 324        |             | -                      | -                        |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>43.190.402.482</b>  | <b>21.915.391.367</b>    |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                       | 331        |             | -                      | -                        |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn                 | 332        |             | -                      | -                        |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                         | 333        |             | -                      | -                        |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh                | 334        |             | -                      | -                        |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn                          | 335        |             | -                      | -                        |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                 | 336        |             | -                      | -                        |
| 7. Phải trả dài hạn khác                            | 337        | V.21b       | 2.793.691.956          | 2.281.578.956            |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 338        | V.22b       | 40.396.710.526         | 19.633.812.411           |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi                            | 339        |             | -                      | -                        |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                                 | 340        |             | -                      | -                        |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                 | 341        |             | -                      | -                        |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                       | 342        |             | -                      | -                        |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ            | 343        |             | -                      | -                        |

## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                 | <b>400</b> |             | <b>347.194.632.989</b>   | <b>356.842.841.433</b>   |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>410</b> | <b>V.23</b> | <b>347.194.632.989</b>   | <b>356.842.841.433</b>   |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                       | 411        |             | 287.470.170.000          | 261.341.320.000          |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        | 411a       |             | 287.470.170.000          | 261.341.320.000          |
| - Cổ phiếu ưu đãi                               | 411b       |             | -                        | -                        |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                         | 412        |             | 30.000.000.000           | 30.000.000.000           |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu             | 413        |             | -                        | -                        |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                      | 414        |             | -                        | -                        |
| 5. Cổ phiếu quỹ                                 | 415        |             | -                        | -                        |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản              | 416        |             | -                        | -                        |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                   | 417        |             | -                        | -                        |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                        | 418        |             | 24.707.183.694           | 50.836.033.694           |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp              | 419        |             | -                        | -                        |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu               | 420        |             | -                        | -                        |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối           | 421        |             | 4.985.856.973            | 14.635.435.472           |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước  | 421a       |             | 14.635.435.472           | 14.635.435.472           |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                    | 421b       |             | (9.649.578.499)          | -                        |
| 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản            | 422        |             | -                        | -                        |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát             | 429        |             | 31.422.322               | 30.052.267               |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>           | <b>430</b> |             | -                        | -                        |
| 1. Nguồn kinh phí                               | 431        |             | -                        | -                        |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định | 432        |             | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                      | <b>440</b> |             | <b>1.166.932.203.750</b> | <b>1.405.099.151.842</b> |

Người lập biểu

Võ Thị Hải An

Kế toán trưởng

Trần Thị Hồng

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2026



Đặng Văn Hiếu

## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                               | Mã số | Thuyết minh | Năm nay          | Năm trước         |
|--------------------------------------------------------|-------|-------------|------------------|-------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ              | 01    | VI.1        | 816.975.671.228  | 1.118.087.481.331 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                        | 02    |             | -                | -                 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ     | 10    |             | 816.975.671.228  | 1.118.087.481.331 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                    | 11    | VI.2        | 745.303.627.329  | 1.032.919.401.254 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ       | 20    |             | 71.672.043.899   | 85.168.080.077    |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                       | 21    | VI.3        | 3.074.428.006    | 4.421.334.626     |
| 7. Chi phí tài chính                                   | 22    |             | 39.929.620.719   | 42.178.719.922    |
| Trong đó: chi phí lãi vay                              | 23    |             | 39.919.928.605   | 42.178.719.922    |
| 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | 24    | V.2b        | (139.420.936)    | -                 |
| 9. Chi phí bán hàng                                    | 25    |             | -                | -                 |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                       | 26    | VI.4        | 51.234.139.113   | 42.827.768.730    |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh            | 30    |             | (16.556.708.863) | 4.582.926.051     |
| 12. Thu nhập khác                                      | 31    | VI.5        | 11.303.101.432   | 5.715.471.543     |
| 13. Chi phí khác                                       | 32    |             | 1.543.472.403    | 1.748.815.567     |
| 14. Lợi nhuận khác                                     | 40    |             | 9.759.629.029    | 3.966.655.976     |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                  | 50    |             | (6.797.079.834)  | 8.549.582.027     |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành       | 51    | V.18        | 2.851.128.610    | 5.335.881.296     |
| 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại        | 52    |             | -                | -                 |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp           | 60    |             | (9.648.208.444)  | 3.213.700.731     |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ                  | 61    |             | (9.649.578.499)  | 3.213.022.223     |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát     | 62    |             | 1.370.055        | 678.508           |
| 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                           | 70    | VI.6        | (336)            | 112               |
| 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                         | 71    | VI.6        | (336)            | 112               |

Người lập biểu

Võ Thị Hải An

Kế toán trưởng

Trần Thị Hồng

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2026



Đặng Văn Hiếu

**CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO**

Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                                                   | Mã số     | Thuyết minh | Năm nay                 | Năm trước               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                          |           |             |                         |                         |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                    | 01        |             | (6.797.079.834)         | 8.549.582.027           |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:                                                               |           |             |                         |                         |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                          | 02        | VI.9        | 27.703.452.626          | 29.636.176.668          |
| - Các khoản dự phòng                                                                       | 03        |             | 10.418.456.967          | (2.063.644.665)         |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04        |             | 9.692.114               | -                       |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                              | 05        |             | (14.536.697.761)        | (9.894.765.316)         |
| - Chi phí lãi vay                                                                          | 06        |             | 39.919.928.605          | 42.178.719.922          |
| - Các khoản điều chỉnh khác                                                                | 07        |             | -                       | -                       |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                           | 08        |             | 56.717.752.717          | 68.406.068.636          |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                            | 09        |             | 169.693.651.970         | 84.600.402.399          |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                  | 10        |             | 56.782.004.765          | (2.339.141.215)         |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả                                                            | 11        |             | (208.214.079.832)       | (66.560.787.512)        |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                                                             | 12        |             | 4.508.276.770           | 8.836.168.388           |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh                                                        | 13        |             | -                       | -                       |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                                      | 14        |             | (39.947.901.414)        | (42.249.321.079)        |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                        | 15        | V.18        | (5.335.881.296)         | (6.844.492.549)         |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                    | 16        |             | -                       | -                       |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                   | 17        |             | -                       | -                       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                       | <b>20</b> |             | <b>34.203.823.680</b>   | <b>43.848.897.068</b>   |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                             |           |             |                         |                         |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác               | 21        |             | (3.377.794.452)         | (3.507.863.289)         |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác            | 22        |             | 12.527.286.942          | 6.451.155.261           |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23        |             | (10.175.000.000)        | (20.001.000.000)        |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24        |             | 52.987.797.157          | 1.959.481.724           |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                 | 25        | V.2b        | (67.908.290.000)        | -                       |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                             | 26        |             | -                       | -                       |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27        |             | 3.795.452.052           | 3.545.774.521           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                           | <b>30</b> |             | <b>(12.150.548.301)</b> | <b>(11.552.451.783)</b> |

## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)**

| CHỈ TIÊU                                                                                   | Mã Thuyết minh |            | Năm nay                 | Năm trước              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|-------------------------|------------------------|
|                                                                                            | số             | minh       |                         |                        |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                                         |                |            |                         |                        |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                             | 31             |            | -                       | -                      |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32             |            | -                       | -                      |
| 3. Tiền thu từ đi vay                                                                      | 33             | V.22       | 965.915.910.060         | 934.009.264.524        |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                                                     | 34             | V.22       | (975.335.836.366)       | (908.531.694.356)      |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                                                          | 35             | V.22       | (8.359.125.000)         | (8.359.125.000)        |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 | 36             |            | (11.512.960)            | (51.805.020)           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                                        | <b>40</b>      |            | <b>(17.790.564.266)</b> | <b>17.066.640.148</b>  |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>                                                     | <b>50</b>      |            | <b>4.262.711.113</b>    | <b>49.363.085.433</b>  |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                                                    | <b>60</b>      | <b>V.1</b> | <b>104.987.831.098</b>  | <b>55.624.745.665</b>  |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61             |            | (9.692.114)             | -                      |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>                                                   | <b>70</b>      | <b>V.1</b> | <b>109.240.850.097</b>  | <b>104.987.831.098</b> |

Người lập biểu

Võ Thị Hải An

Kế toán trưởng

Trần Thị Hồng

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2026



Đặng Văn Hiếu



## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vimeco (sau đây gọi tắt là “Công ty” hay “Công ty mẹ”) là Công ty Cổ phần.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là sản xuất công nghiệp và xây lắp.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty: Xây lắp; sản xuất và bán bê tông; cho thuê văn phòng.

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

#### 5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Doanh thu của Công ty trong năm nay giảm hơn 300 tỷ VND, tương ứng giảm hơn 27% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu là do doanh thu hoạt động xây lắp giảm khoảng 362,24 tỷ VND, tương ứng giảm 44%, do một số công trình, dự án trọng điểm đã được nghiệm thu, hoàn thành chủ yếu trong các năm trước. Ngoài ra, trong năm, Công ty không có thay đổi đáng kể về cơ cấu tổ chức hoặc quy mô hoạt động có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính.

#### 6. Cấu trúc Nhóm Công ty

Nhóm Công ty bao gồm Công ty mẹ và 01 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

##### 6a. Thông tin về tái cấu trúc

Trong năm, Nhóm công ty không phát sinh việc mua thêm, thanh lý hay thoái vốn tại công ty con.

##### 6b. Danh sách các Công ty con được hợp nhất

Công ty chỉ đầu tư vào 01 công ty con là Công ty Cổ phần Hệ thống Giáo dục Quốc tế Vimeco, có trụ sở chính tại Tầng 2 và 3, tòa CT2 Chung cư Vimeco, số 4 Nguyễn Chánh, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là lĩnh vực giáo dục.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ vốn góp của Công ty tại công ty con này là 99,75%, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tương đương với tỷ lệ vốn góp.

##### 6c. Danh sách các Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Công ty chỉ đầu tư vào 01 công ty liên kết là Công ty Cổ phần Vinaconex Bắc Ninh, có trụ sở chính tại Tầng 2, lô E9 đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội. Hoạt động kinh doanh chính của công ty liên kết này là lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ vốn góp của Công ty tại công ty liên kết này là 22%, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tương đương với tỷ lệ vốn góp.

#### 7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

#### 8. Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty có 328 nhân viên (Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025: 380 nhân viên).



## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

## II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Nhóm Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Nhóm Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và các Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200. Các quy định của Thông tư 99 được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

### 2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Nhóm Công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được

## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

#### 3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 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.

#### 4. Các khoản đầu tư tài chính

##### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Nhóm Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Thu nhập lãi từ các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

##### *Các khoản cho vay*

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

##### *Các khoản đầu tư vào công ty liên kết*

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Nhóm Công ty trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Nhóm Công ty có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Nhóm Công ty thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Nhóm Công ty khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

##### *Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác*

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Nhóm Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

#### 5. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Nhóm Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Nhóm Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

#### 6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu: bao gồm chi phí mua 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.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

#### 7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước của Nhóm Công ty chủ yếu bao gồm:

##### **Công cụ, dụng cụ**

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.



## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

#### **Chi phí sửa chữa tài sản cố định**

Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 36 tháng.

#### **Chi phí trạm bê tông phục vụ dự án**

Chi phí trạm bê tông phục vụ dự án được phân bổ vào chi phí theo tỷ lệ sản lượng thực hiện trong năm trên sản lượng dự kiến.

### **8. Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Nhóm Công ty phải bỏ ra để có được 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 chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

| <u>Loại tài sản cố định</u>     | <u>Số năm</u> |
|---------------------------------|---------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc          | 5 - 25        |
| Máy móc và thiết bị             | 3 - 15        |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 6 - 10        |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý       | 3,5 - 5       |
| Tài sản cố định khác            | 3,5 - 5       |

### **9. Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Nhóm Công ty là quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (là 19 năm).

### **10. Tài sản cố định thuê tài chính**

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người đi thuê.

Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Tỷ lệ chiết khấu để tính giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản là lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê tài sản hoặc lãi suất ghi trong hợp đồng. Trong trường hợp không thể xác định được lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê thì sử dụng lãi suất tiền vay tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản.

## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Trong trường hợp không chắc chắn Nhóm Công ty sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản cố định sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian thuê và thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định thuê tài chính như sau:

| <u>Loại tài sản cố định</u>     | <u>Số năm</u> |
|---------------------------------|---------------|
| Máy móc và thiết bị             | 15            |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 10            |

#### 11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Nhóm Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá.

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Nhóm Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành. Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

| <u>Loại tài sản cố định</u>  | <u>Số năm</u> |
|------------------------------|---------------|
| Nhà văn phòng, Cơ sở hạ tầng | 07 – 16 năm   |

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

#### 12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang 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 Nhóm 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. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

#### 13. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Nhóm Công ty.

## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

#### 14. **Vốn chủ sở hữu**

##### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

##### ***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

#### 15. **Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

#### 16. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

##### ***Doanh thu bán thành phẩm (bê tông)***

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

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

##### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

- 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, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Nhóm Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.



## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- 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 dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

#### ***Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động***

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động 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.

#### ***Tiền lãi***

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

#### ***Cổ tức được chia***

Cổ tức được chia được ghi nhận khi Nhóm Công ty được quyền nhận cổ tức từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

### **17. Hợp đồng xây dựng**

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

### **18. Chi phí đi vay**

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 khi phát sinh.

### **19. Các khoản chi phí**

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

### **20. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp chỉ bao gồm thuế thu nhập hiện hành, là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

### **21. Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung. Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 22. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

#### V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

##### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

|                                                                                     | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Tiền mặt                                                                            | 3.774.907.279          | 6.027.307.627          |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn                                                     | 62.365.942.818         | 62.960.523.471         |
| Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng) (*) | 43.100.000.000         | 36.000.000.000         |
| <b>Cộng</b>                                                                         | <b>109.240.850.097</b> | <b>104.987.831.098</b> |

(\*) Toàn bộ các khoản tương đương tiền đã được dùng để cầm cố, thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (xem thuyết minh số V.22).

##### 2. Các khoản đầu tư tài chính

###### 2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là các hợp đồng tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc từ 06 tháng đến 12 tháng, lãi suất từ 3,6%/năm đến 4,5%/năm, có giá trị ghi sổ bằng giá gốc.

Trong đó, các hợp đồng tiền gửi có tổng giá trị 20.000.000.000 VND đã được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại ngân hàng (xem thuyết minh số V.22).

###### 2b. Đầu tư vào công ty liên kết

Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Vinaconex Bắc Ninh, cụ thể như sau:

|                                     | Số cuối năm           | Số đầu năm |
|-------------------------------------|-----------------------|------------|
| Giá gốc                             | 66.000.000.000        | -          |
| Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư | (139.420.936)         | -          |
| <b>Cộng</b>                         | <b>65.860.579.064</b> | -          |

Chi tiết số lượng cổ phần do Nhóm Công ty sở hữu và tỷ lệ sở hữu tương ứng như sau:

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0110959568 ngày 18 tháng 02 năm 2025 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp, Công ty Cổ phần Vinaconex Bắc Ninh có vốn điều lệ 300.000.000.000 VND. Trong năm, Công ty đã đầu tư 66.000.000.000 VND, tương đương 6.600.000 cổ phần, chiếm 22% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc năm tài chính, 3.080.000 cổ phần đã được sử dụng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Công ty Cổ phần Vinaconex Bắc Ninh (xem thuyết minh số V.22b).

Giá trị phần sở hữu của Nhóm Công ty tại công ty liên kết như sau:

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Số đầu năm         | -                     |
| Góp vốn trong năm  | 66.000.000.000        |
| Phần lỗ trong năm  | (139.420.936)         |
| <b>Số cuối năm</b> | <b>65.860.579.064</b> |

## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### Tình hình hoạt động của công ty liên kết

Công ty liên kết hiện đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng, chưa đi vào hoạt động sản xuất, kinh doanh.

#### Giao dịch với công ty liên kết

|                            | Năm nay        | Năm trước |
|----------------------------|----------------|-----------|
| Góp vốn bằng tiền          | 66.000.000.000 | -         |
| Vay dài hạn không tính lãi | 30.800.000.000 | -         |

#### 2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

|                                                          | Số cuối năm          |                        | Số đầu năm           |                        |
|----------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|                                                          | Giá gốc              | Dự phòng               | Giá gốc              | Dự phòng               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Bắc miền Trung | 690.000.000          | -                      | 690.000.000          | -                      |
| Công ty Cổ phần Thang máy Agustín Việt Nam               | 1.533.290.000        | -                      | -                    | -                      |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Cotana Ecolife         | 375.000.000          | -                      | -                    | -                      |
| Công ty Cổ phần Vipaco                                   | 5.312.500.000        | (5.312.500.000)        | 5.312.500.000        | (5.312.500.000)        |
| Công ty Cổ phần Đá trắng Yên Bình                        | 60.000.000           | (60.000.000)           | 60.000.000           | (60.000.000)           |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>7.970.790.000</b> | <b>(5.372.500.000)</b> | <b>6.062.500.000</b> | <b>(5.372.500.000)</b> |

Số lượng cổ phần nắm giữ và tỷ lệ sở hữu của Công ty tại các đơn vị như sau:

| Tên Công ty                                               | Số cuối năm      |              | Số đầu năm       |              |
|-----------------------------------------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
|                                                           | Số lượng cổ phần | Tỷ lệ sở hữu | Số lượng cổ phần | Tỷ lệ sở hữu |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Bắc miền Trung  | 69.000           | 0,79%        | 69.000           | 0,79%        |
| Công ty Cổ phần Thang máy Agustín Việt Nam <sup>(i)</sup> | 110.000          | 11%          | -                | -            |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Cotana Ecolife          | 37.500           | 7,5%         | -                | -            |
| Công ty Cổ phần Vipaco <sup>(ii)</sup>                    | 531.250          |              | 531.250          |              |
| Công ty Cổ phần Đá trắng Yên Bình <sup>(iii)</sup>        | 6.000            |              | 6.000            |              |

<sup>(i)</sup> Theo Nghị quyết số 011/2025/NQ-HĐQT ngày 01 tháng 7 năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua phương án đầu tư mua cổ phần Công ty Cổ phần Thang máy Agustín Việt Nam ("Agustín Việt Nam"), với tổng giá trị đầu tư không vượt quá 5.000.000.000 VND để sở hữu 33% cổ phần. Trong năm, Công ty đã nhận chuyển nhượng 110.000 cổ phần, tương đương 11% vốn điều lệ của Agustín Việt Nam, với giá trị chuyển nhượng là 1.533.290.000 VND (13.939 VND/cổ phần).

<sup>(ii)</sup> Từ năm 2019 đến nay, Nhóm Công ty không thu thập được Báo cáo tài chính, cũng như không còn liên hệ với Công ty Cổ phần Vipaco và Công ty Cổ phần Đá trắng Yên Bình. Nhóm Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng 100% đối với các khoản đầu tư này.

#### Giá trị hợp lý

Nhóm Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

#### Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Nhóm Công ty không phát sinh dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trong năm.

## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 3. Phải thu của khách hàng

|                                                          | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Phải thu các bên liên quan</b>                        | <b>140.217.685.807</b> | <b>167.671.143.652</b> |
| Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam | 136.576.877.493        | 163.216.892.455        |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 1                            | 2.839.843.894          | 2.953.286.777          |
| Công ty Cổ phần Vinaconex 25                             | 800.964.420            | 1.500.964.420          |
| <b>Phải thu các khách hàng khác</b>                      | <b>154.373.491.217</b> | <b>227.790.904.809</b> |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Quản lý Nhà An Trung Phát    | 31.490.833.501         | 31.490.833.501         |
| Các khách hàng khác                                      | 122.882.657.716        | 196.300.071.308        |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>294.591.177.024</b> | <b>395.462.048.461</b> |

#### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

|                                                                   | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Sol Enc <sup>(*)</sup> | 48.135.064.524         | 46.783.575.160         |
| Công ty Cổ phần Cơ khí và Thương mại Trảng An <sup>(*)</sup>      | 35.983.756.088         | 31.571.538.937         |
| Các nhà cung cấp khác                                             | 33.059.164.418         | 32.730.255.104         |
| <b>Cộng</b>                                                       | <b>117.177.985.030</b> | <b>111.085.369.201</b> |

<sup>(\*)</sup> Là các khoản ứng trước theo Hợp đồng thầu phụ thi công xây dựng, mua bán vật liệu các loại phục vụ thi công các dự án của công ty.

#### 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

|                                                  | Số cuối năm | Số đầu năm            |
|--------------------------------------------------|-------------|-----------------------|
| Công ty Cổ phần Cơ khí và Thương mại Trảng An    | -           | 1.812.797.157         |
| Công ty Cổ phần Môi trường Năng lượng Thăng Long | -           | 20.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>-</b>    | <b>21.812.797.157</b> |

#### 6. Phải thu khác

##### 6a. Phải thu ngắn hạn khác

|                                                                                | Số cuối năm            |          | Số đầu năm             |          |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                                                                | Giá trị                | Dự phòng | Giá trị                | Dự phòng |
| <b>Phải thu các bên liên quan (tạm ứng)<sup>(i)</sup></b>                      | <b>-</b>               | <b>-</b> | <b>58.327.039.785</b>  | <b>-</b> |
| <b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>                                    | <b>132.687.791.217</b> | <b>-</b> | <b>145.621.849.805</b> | <b>-</b> |
| Tạm ứng <sup>(i)</sup>                                                         | 97.245.367.003         | -        | 113.748.012.884        | -        |
| Ông Phạm Văn Vi                                                                | 12.808.097.372         | -        | 10.809.244.129         | -        |
| Ông Trần Hồng Phú                                                              | 12.281.394.768         | -        | 35.887.716.828         | -        |
| Ông Bùi Doãn Đức                                                               | 11.510.000.000         | -        | -                      | -        |
| Ông Nguyễn Tuấn Nghĩa                                                          | 10.391.872.000         | -        | -                      | -        |
| Ông Ngô Đăng Phong                                                             | 11.300.477.844         | -        | 32.515.541             | -        |
| Ông Vũ Tuấn Hùng                                                               | 10.118.007.220         | -        | 20.494.328.091         | -        |
| Các cá nhân khác                                                               | 28.727.241.694         | -        | 46.467.647.971         | -        |
| Phải thu chi phí đầu tư dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh D <sup>(ii)</sup> | 24.549.196.556         | -        | 24.549.196.556         | -        |
| Ký cược, ký quỹ                                                                | 1.657.535.592          | -        | 3.984.000.592          | -        |



## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

|                                          | Số cuối năm            |          | Số đầu năm             |          |
|------------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                          | Giá trị                | Dự phòng | Giá trị                | Dự phòng |
| Dự thu lãi tiền gửi và cho vay           | 677.903.343            | -        | 1.637.594.850          | -        |
| Phải thu ủy thác đầu tư <sup>(iii)</sup> | 6.175.000.000          | -        | -                      | -        |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác         | 2.382.788.723          | -        | 1.703.044.923          | -        |
| <b>Cộng</b>                              | <b>132.687.791.217</b> | <b>-</b> | <b>203.948.889.590</b> | <b>-</b> |

(i) Các khoản tạm ứng cho cán bộ nhân viên để phục vụ các công trình đang thi công và các hoạt động của Công ty được hoàn ứng dần theo tiến độ hoàn thành công việc được giao.

(ii) Khoản phải thu về chi phí đầu tư cho Dự án xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh D, phường Cao Xanh, tỉnh Quảng Ninh. Dự án này đã bị thu hồi theo Quyết định số 1143/QĐ-UBND ngày 21/05/2012 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

Theo Quyết định 1679/QĐ-UBND ngày 20/6/2023, Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh đã phê duyệt giá trị còn lại của tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất thuộc Dự án Khu đô thị mới Cao Xanh - Hà Khánh D để hoàn trả cho người bị thu hồi đất đối với dự án Khu đô thị mới Cao Xanh - Hà Khánh D do Công ty Cổ phần Vimeco làm chủ đầu tư, số tiền 24.836.902.125 VND.

Ngày 29/5/2024, Ủy ban Nhân dân thành phố Hạ Long đã ban hành Văn bản 4156/UBND-TCKH gửi Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc rà soát, phân bổ và đề xuất phương án để thanh toán giá trị hoàn trả cho người bị thu hồi đất đối với dự án Khu đô thị mới Cao Xanh - Hà Khánh D do Công ty Cổ phần Vimeco làm chủ đầu tư.

(iii) Là khoản Công ty Cổ phần Hệ thống Giáo dục Quốc tế Vimeco ("Bên A") ủy thác cho Ông Nguyễn Sơn Tùng ("Bên B") theo Hợp đồng ủy thác đầu tư số 2912/2025/HĐUTĐT ngày 29/12/2025. Theo đó Bên B được giao thực hiện các hoạt động chuẩn bị, tìm kiếm, đề xuất và/hoặc triển khai dự án đầu tư xây dựng và vận hành Trường Mầm non Quốc tế Vimeco - Cơ sở 2. Thù lao ủy thác được hưởng khi Bên A được ký Hợp đồng thuê đất/Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và khi Bên B đề xuất được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao Bên A làm chủ đầu tư, đồng thời Bên A khởi công đầu tư xây dựng. Tổng thời gian thực hiện hợp đồng: tối đa không quá 30 tháng kể từ thời điểm ký Hợp đồng.

#### 6b. Phải thu dài hạn khác

Là các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn.

#### 7. Dự phòng nợ phải thu khó đòi

|                                                                        | Số cuối năm           |                         | Số đầu năm            |                         |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
|                                                                        | Giá gốc               | Dự phòng                | Giá gốc               | Dự phòng                |
| Công ty Cổ phần Xây dựng 123                                           | 3.322.535.931         | (3.322.535.931)         | 3.322.535.931         | (3.322.535.931)         |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng và Ứng dụng Công nghệ mới - R&D | 3.070.651.395         | (3.070.651.395)         | 3.070.651.395         | (3.070.651.395)         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hưng Thịnh                     | 3.940.899.500         | (3.940.899.500)         | 3.940.899.500         | (1.182.269.850)         |
| Công ty TNHH MTV Cửa và Cửa sổ More Than Gold                          | 5.457.270.751         | (5.457.270.751)         | -                     | -                       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng SanteK Việt Nam                        | 3.245.286.213         | (3.245.286.213)         | -                     | -                       |
| Các tổ chức và cá nhân khác                                            | 29.014.414.599        | (26.700.370.162)        | 31.841.638.638        | (27.743.099.809)        |
| <b>Cộng</b>                                                            | <b>48.051.058.389</b> | <b>(45.737.013.952)</b> | <b>42.175.725.464</b> | <b>(35.318.556.985)</b> |



## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

|                            | <u>Năm nay</u>        | <u>Năm trước</u>      |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Số đầu năm                 | 35.318.556.985        | 37.382.201.650        |
| Trích lập dự phòng bổ sung | 12.905.681.006        | -                     |
| Hoàn nhập dự phòng         | (2.487.224.039)       | (2.063.644.665)       |
| <b>Số cuối năm</b>         | <b>45.737.013.952</b> | <b>35.318.556.985</b> |

#### 8. Hàng tồn kho

|                                                         | <u>Số cuối năm</u>     |                 | <u>Số đầu năm</u>      |                 |
|---------------------------------------------------------|------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|
|                                                         | <u>Giá gốc</u>         | <u>Dự phòng</u> | <u>Giá gốc</u>         | <u>Dự phòng</u> |
| Nguyên liệu, vật liệu                                   | 3.224.998.851          | -               | 1.809.875.445          | -               |
| Công cụ, dụng cụ                                        | 1.362.745.299          | -               | 1.677.631.951          | -               |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang                    | 266.551.546.185        | -               | 324.433.787.704        | -               |
| <i>Cao tốc Bắc Nam đoạn Vân Phong - Nha Trang</i>       | <i>39.277.505.680</i>  | <i>-</i>        | <i>113.212.526.850</i> | <i>-</i>        |
| <i>Cao tốc Bắc Nam đoạn Vũng Áng - Bình</i>             | <i>18.212.764.466</i>  | <i>-</i>        | <i>37.123.700.517</i>  | <i>-</i>        |
| <i>Dự án Đại lộ Hòa Bình</i>                            | <i>24.820.844.935</i>  | <i>-</i>        | <i>28.152.991.427</i>  | <i>-</i>        |
| <i>Cao tốc Tuyên Quang - Hà Giang</i>                   | <i>21.633.543.687</i>  | <i>-</i>        | <i>20.436.869.622</i>  | <i>-</i>        |
| <i>Gói 4.7 Dự án cảng hàng không quốc tế Long Thành</i> | <i>41.271.940.507</i>  | <i>-</i>        | <i>4.742.058.448</i>   | <i>-</i>        |
| <i>Các công trình khác</i>                              | <i>121.334.946.910</i> | <i>-</i>        | <i>120.765.640.840</i> | <i>-</i>        |
| <b>Cộng</b>                                             | <b>271.139.290.335</b> | <b>-</b>        | <b>327.921.295.100</b> | <b>-</b>        |

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

9. Tài sản cố định hữu hình

|                                          | Nhà cửa, vật<br>kiến trúc | Máy móc<br>và thiết bị | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng<br>cụ quản lý | Tài sản<br>cố định khác | Cộng             |
|------------------------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------------------|------------------------------|-------------------------|------------------|
| Nguyên giá                               |                           |                        |                                    |                              |                         |                  |
| Số đầu năm                               | 62.076.938.721            | 344.579.864.296        | 165.582.614.058                    | 2.591.308.988                | 2.333.555.444           | 577.164.281.507  |
| Đầu tư XDCB hoàn thành                   | 3.138.260.648             | -                      | -                                  | -                            | -                       | 3.138.260.648    |
| Thanh lý, nhượng bán                     | -                         | (19.639.465.175)       | (43.015.751.408)                   | -                            | -                       | (62.655.216.583) |
| Số cuối năm                              | 65.215.199.369            | 324.940.399.121        | 122.566.862.650                    | 2.591.308.988                | 2.333.555.444           | 517.647.325.572  |
| Trong đó:                                |                           |                        |                                    |                              |                         |                  |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn<br>còn sử dụng | 24.820.193.895            | 110.206.743.515        | 62.366.491.135                     | 2.163.147.534                | 1.977.238.944           | 201.533.815.023  |
| Chờ thanh lý                             | -                         | -                      | -                                  | -                            | -                       | -                |
| Giá trị hao mòn                          |                           |                        |                                    |                              |                         |                  |
| Số đầu năm                               | 43.344.164.319            | 237.455.516.179        | 138.789.850.297                    | 2.397.802.338                | 2.212.817.024           | 424.200.150.157  |
| Khấu hao trong năm                       | 2.316.551.519             | 16.327.646.979         | 5.845.739.165                      | 112.612.892                  | 88.090.429              | 24.690.640.984   |
| Thanh lý, nhượng bán                     | -                         | (18.952.536.385)       | (43.015.751.408)                   | -                            | -                       | (61.968.287.793) |
| Số cuối năm                              | 45.660.715.838            | 234.830.626.773        | 101.619.838.054                    | 2.510.415.230                | 2.300.907.453           | 386.922.503.348  |
| Giá trị còn lại                          |                           |                        |                                    |                              |                         |                  |
| Số đầu năm                               | 18.732.774.402            | 107.124.348.117        | 26.792.763.761                     | 193.506.650                  | 120.738.420             | 152.964.131.350  |
| Số cuối năm                              | 19.554.483.531            | 90.109.772.348         | 20.947.024.596                     | 80.893.758                   | 32.647.991              | 130.724.822.224  |
| Trong đó:                                |                           |                        |                                    |                              |                         |                  |
| Tạm thời chưa sử dụng                    | -                         | -                      | -                                  | -                            | -                       | -                |
| Đang chờ thanh lý                        | -                         | -                      | -                                  | -                            | -                       | -                |

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 108.169.359.072 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng (xem thuyết minh số V.22).

## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 10. Chi phí trả trước

##### 10a. Chi phí trả trước ngắn hạn

|                          | Số cuối năm       | Số đầu năm         |
|--------------------------|-------------------|--------------------|
| Chi phí công cụ, dụng cụ | 11.940.320        | 197.757.025        |
| Các chi phí khác         | 16.933.336        | 30.410.998         |
| <b>Cộng</b>              | <b>28.873.656</b> | <b>228.168.023</b> |

##### 10b. Chi phí trả trước dài hạn

|                                             | Số cuối năm          | Số đầu năm            |
|---------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Chi phí công cụ, dụng cụ                    | 587.061.463          | 560.307.628           |
| Chi phí sửa chữa                            | 1.338.606.303        | 2.004.063.713         |
| Chi phí xây dựng trạm bê tông phục vụ dự án | 5.561.122.603        | 9.213.646.952         |
| Các chi phí khác                            | 22.074.501           | 39.828.980            |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>7.508.864.870</b> | <b>11.817.847.273</b> |

#### 11. Tài sản cố định thuê tài chính

|                        | Máy móc và thiết bị   | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Cộng                  |
|------------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>      |                       |                                 |                       |
| Số đầu năm             | 25.845.959.594        | 11.842.371.964                  | 37.688.331.558        |
| Số cuối năm            | <b>25.845.959.594</b> | <b>11.842.371.964</b>           | <b>37.688.331.558</b> |
| <b>Giá trị hao mòn</b> |                       |                                 |                       |
| Số đầu năm             | 4.040.162.743         | 3.157.965.858                   | 7.198.128.601         |
| Khấu hao trong năm     | 1.723.781.570         | 1.184.237.194                   | 2.908.018.764         |
| Số cuối năm            | <b>5.763.944.313</b>  | <b>4.342.203.052</b>            | <b>10.106.147.365</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b> |                       |                                 |                       |
| Số đầu năm             | 21.805.796.851        | 8.684.406.106                   | 30.490.202.957        |
| Số cuối năm            | <b>20.082.015.281</b> | <b>7.500.168.912</b>            | <b>27.582.184.193</b> |

#### 12. Tài sản cố định vô hình

Là quyền sử dụng đất của 3 thửa đất tại thôn Trán Voi, xã Phú Cát, thành phố Hà Nội để phục vụ xây kho, bãi tập kết xe máy thiết bị, vật tư, xây dựng nhà ở tạm cho công nhân, nhà bảo vệ.

|                    | Nguyên giá           | Giá trị hao mòn      | Giá trị còn lại      |
|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Số đầu năm         | 3.724.581.000        | (103.425.368)        | 3.621.155.632        |
| Tăng trong kỳ      | 60.193.600           | -                    | 60.193.600           |
| Khấu hao trong năm | -                    | (104.792.878)        | (104.792.878)        |
| Số cuối năm        | <b>3.784.774.600</b> | <b>(208.218.246)</b> | <b>3.576.556.354</b> |

Trong đó:

Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng -

**CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO**

Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****13. Bất động sản đầu tư**

|                                          | <b>Khu trường<br/>nghề cho thuê</b> | <b>Văn phòng<br/>cho thuê</b> | <b>Nhà và quyền<br/>sử dụng đất<sup>(i)</sup></b> | <b>Cộng</b>           |
|------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                        |                                     |                               |                                                   |                       |
| Số đầu năm                               | 1.274.826.950                       | 859.488.434                   | 21.732.299.879                                    | 23.866.615.263        |
| Tăng trong năm <sup>(ii)</sup>           | -                                   | -                             | 3.385.835.208                                     | 3.385.835.208         |
| Tăng do lệ phí trước bạ                  |                                     |                               | 38.290.494                                        | 38.290.494            |
| Nhượng bán                               | -                                   | -                             | (6.612.492.321)                                   | (6.612.492.321)       |
| <b>Số cuối năm</b>                       | <b>1.274.826.950</b>                | <b>859.488.434</b>            | <b>18.543.933.260</b>                             | <b>20.678.248.644</b> |
| <b>Trong đó:</b>                         |                                     |                               |                                                   |                       |
| Đã khấu hao hết nhưng<br>vẫn còn sử dụng | 1.274.826.950                       | 859.488.434                   | -                                                 | 2.134.315.384         |
| <b>Giá trị hao mòn</b>                   |                                     |                               |                                                   |                       |
| Số đầu năm                               | 1.274.826.950                       | 859.488.434                   | -                                                 | 2.134.315.384         |
| <b>Số cuối năm</b>                       | <b>1.274.826.950</b>                | <b>859.488.434</b>            | <b>-</b>                                          | <b>2.134.315.384</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>                   |                                     |                               |                                                   |                       |
| Số đầu năm                               | -                                   | -                             | 21.732.299.879                                    | 21.732.299.879        |
| <b>Số cuối năm</b>                       | <b>-</b>                            | <b>-</b>                      | <b>18.543.933.260</b>                             | <b>18.543.933.260</b> |

<sup>(i)</sup> Bất động sản đầu tư được mua với mục đích là chờ tăng giá để bán.<sup>(ii)</sup> Thửa đất thuộc Dự án Khu nhà ở Cao Ngạn, phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên, được mua từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko bằng hình thức bù trừ công nợ.

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện:

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

|                                                                           | <b>Nguyên giá</b>     | <b>Hao mòn lũy kế</b>  | <b>Giá trị còn lại</b> |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Khu trường nghề tại xã Sóc Sơn,<br>thành phố Hà Nội                       | 1.274.826.950         | (1.274.826.950)        | -                      |
| Văn phòng tại Lô E9, đường Phạm Hùng,<br>phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội | 859.488.434           | (859.488.434)          | -                      |
| Thửa đất 127,2 m <sup>2</sup> thuộc Dự án<br>Khu nhà ở Cao Ngạn           | 4.218.831.172         | -                      | 4.218.831.172          |
| Thửa đất 320 m <sup>2</sup> thuộc Dự án<br>Khu nhà ở Cao Ngạn             | 10.939.266.880        | -                      | 10.939.266.880         |
| Thửa đất 99 m <sup>2</sup> thuộc Dự án<br>Khu nhà ở Cao Ngạn              | 3.385.835.208         | -                      | 3.385.835.208          |
| <b>Cộng</b>                                                               | <b>20.678.248.644</b> | <b>(2.134.315.384)</b> | <b>18.543.933.260</b>  |

## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 14. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

Là chi phí san nền diện tích 1,7 ha thuộc lô E9, đường Phạm Hùng, số tiền 9.001.562.600 VND.

Theo Quyết định số 1856/QĐ-UB ngày 02 tháng 04 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Cơ giới Lắp máy và Xây dựng (tên cũ của Công ty) triển khai Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và trụ sở làm việc mới kết hợp nhà ở cán bộ công nhân viên, Công ty đã được giao đầu tư hạ tầng kỹ thuật tại khu đất 27.559 m<sup>2</sup> phường Yên Hòa, và tại xã Mỹ Trì, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Cũng theo Quyết định này, sau khi hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu đất, Công ty phải bàn giao cho thành phố một phần diện tích đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật để tổ chức xây dựng theo kế hoạch của thành phố, phần kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo suất đầu tư phân bổ được UBND thành phố phê duyệt và thanh toán từ các chủ đầu tư thứ phát.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với Sở Tài chính thành phố Hà Nội và các nhà đầu tư tiềm năng cho dự án này để thực hiện thanh, quyết toán giá trị chi phí đã đầu tư.

#### 15. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được trừ như sau:

|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| Năm 2022    | 4.628.018.921         |
| Năm 2023    | 22.360.856.166        |
| Năm 2024    | 16.506.306.975        |
| Năm 2025    | 23.044.316.949        |
| <b>Cộng</b> | <b>66.539.499.011</b> |

Theo quy định tại Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 05/11/2020, Nghị định số 20/2025/NĐ-CP ngày 10/02/2025 của Chính phủ, trường hợp doanh nghiệp có quan hệ liên kết và giao dịch liên kết từ kỳ tính thuế năm 2019 trở đi, phần chi phí lãi vay không được trừ được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận do ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những khoản chi phí lãi vay được chuyển này.

#### 16. Phải trả người bán ngắn hạn

|                                                          | <u>Số cuối năm</u>     | <u>Số đầu năm</u>      |
|----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Phải trả các bên liên quan</b>                        | <b>9.365.072.170</b>   | <b>55.411.315.894</b>  |
| Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam | 3.916.023.086          | 47.651.291.102         |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 1                            | 3.184.959.484          | 3.184.959.484          |
| Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex                        | 2.264.089.600          | 4.575.065.308          |
| <b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>                    | <b>104.575.198.974</b> | <b>193.049.149.746</b> |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>113.940.271.144</b> | <b>248.460.465.640</b> |

#### 17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

|                                                          | <u>Số cuối năm</u>     | <u>Số đầu năm</u>      |
|----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Trả trước của bên liên quan</b>                       | <b>109.057.207.514</b> | <b>153.292.015.747</b> |
| Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam | 109.057.207.514        | 153.292.015.747        |
| <b>Trả trước của các khách hàng khác</b>                 | <b>11.355.914.009</b>  | <b>28.811.171.992</b>  |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>120.413.121.523</b> | <b>182.103.187.739</b> |



## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

|                                           | Số đầu năm<br>Phải nộp | Số phải nộp<br>trong năm | Số đã thực nộp<br>trong năm | Số cuối năm          |                    |
|-------------------------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------|--------------------|
|                                           |                        |                          |                             | Phải nộp             | Phải thu           |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa                | -                      | 14.308.347.199           | (10.795.001.535)            | 3.513.345.664        | -                  |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                | 3.556.843.957          | 2.851.128.610            | (5.335.881.296)             | 1.072.091.271        | -                  |
| Thuế thu nhập cá nhân                     | 397.549.960            | 1.602.259.317            | (1.423.238.255)             | 576.571.022          | -                  |
| Thuế tài nguyên                           |                        | 47.603.255               | (47.603.255)                | -                    | -                  |
| Thuế đất phi nông nghiệp                  |                        | 89.489.866               | (89.489.866)                | -                    | -                  |
| Tiền thuê đất                             | -                      | 3.103.309.928            | (3.220.325.206)             | -                    | 117.015.278        |
| Thuế bảo vệ môi trường                    |                        | 361.097.565              | (361.097.565)               | -                    | -                  |
| Lệ phí môn bài                            | -                      | 4.000.000                | (4.000.000)                 | -                    | -                  |
| Phí, lệ phí và các khoản phải<br>nộp khác | -                      | 71.723.824               | (71.723.824)                | -                    | -                  |
| <b>Cộng</b>                               | <b>3.954.393.917</b>   | <b>22.438.959.564</b>    | <b>(21.348.360.802)</b>     | <b>5.162.007.957</b> | <b>117.015.278</b> |

##### **Thuế giá trị gia tăng**

Các công ty trong Nhóm Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 8% - 10%.

##### **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Công ty mẹ phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Công ty con là doanh nghiệp hoạt động xã hội trong lĩnh vực giáo dục, được ưu đãi thuế miễn thuế 04 năm (từ năm 2023 đến năm 2026), giảm 50% số thuế phải nộp trong 05 năm tiếp theo (từ năm 2027 đến năm 2031).

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Nhóm Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

##### **Tiền thuê đất**

Nhóm Công ty phải nộp tiền thuê đất cho các khu đất đang sử dụng với mức tiền thuê như sau:

| <u>Vị trí đất</u>                                                           | <u>Diện tích thuê</u>  | <u>Mức tiền thuê</u>             |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| - Xã Nam Phú, thành phố Hà Nội                                              | 4.729,5 m <sup>2</sup> | 144.639 đồng/m <sup>2</sup> /năm |
| - Đường Quốc lộ 2, xã Sóc Sơn, thành phố Hà Nội                             | 12.083 m <sup>2</sup>  | 82.480 đồng/m <sup>2</sup> /năm  |
| - Đội 6, Đồng Vỡ, xã Phú Cát, thành phố Hà Nội                              | 112.243 m <sup>2</sup> | 4.200 đồng/m <sup>2</sup> /năm   |
| - Phường Tây Mỗ, thành phố Hà Nội                                           | 7.225 m <sup>2</sup>   | 53.986 đồng/m <sup>2</sup> /năm  |
| - VT1 đường Phạm Hùng và VT1 phố Tú Mỡ,<br>phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội | 2.420 m <sup>2</sup>   | 504.706 đồng/m <sup>2</sup> /năm |
| - Phường Thanh Liệt, thành phố Hà Nội                                       | 7.394 m <sup>2</sup>   | 286.152 đồng/m <sup>2</sup> /năm |
| - Phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội                                          | 3.400 m <sup>2</sup>   | 213.813 đồng/m <sup>2</sup> /năm |

(\*) Mức tiền thuê được tính dựa trên tiền thuê đất phải nộp hàng năm trên các thông báo thuê đất. Công ty được miễn 30% tiền thuê đất năm 2024 và năm 2025, với số tiền được giảm lần lượt là 1.887.522.811 VND và 1.498.460.603 VND.

##### **Thuế nhà đất**

Thuế nhà đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

##### **Các loại thuế khác**

Nhóm Công ty kê khai và nộp theo quy định.

## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 19. Chi phí phải trả ngắn hạn

|                                                                                  | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí dự án                                                                    | 16.977.576.634        | 26.191.758.121        |
| <i>Trạm bê tông Long Thành Giai đoạn 2</i>                                       | <i>13.873.768.824</i> | <i>19.104.908.406</i> |
| <i>Công trình Gói 28 Dự án san nền, hạ tầng Khu đô thị Bình Giang, Hải Dương</i> | -                     | 4.504.714.515         |
| <i>Các dự án khác</i>                                                            | <i>3.103.807.810</i>  | <i>2.582.135.200</i>  |
| Chi phí lãi vay phải trả                                                         | 652.908.409           | 680.881.218           |
| Các chi phí phải trả ngắn hạn khác                                               | 37.296.941            | 194.871.246           |
| <b>Cộng</b>                                                                      | <b>17.667.781.984</b> | <b>27.067.510.585</b> |

#### 20. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

|                                                  | Số cuối năm          | Số đầu năm           |
|--------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Doanh thu nhận trước về cho thuê văn phòng       | 1.735.127.341        | 1.911.561.007        |
| Các khoản doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn khác | 96.100.000           | 249.528.750          |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>1.831.227.341</b> | <b>2.161.089.757</b> |

#### 21. Phải trả khác

##### 21a. Phải trả ngắn hạn khác

|                                                      | Số cuối năm          | Số đầu năm            |
|------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <i>Phải trả các bên liên quan</i>                    | -                    | 1.892.500.000         |
| Thù lao HĐQT, BKS (*)                                | -                    | 1.892.500.000         |
| <i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>           | <i>4.855.623.876</i> | <i>8.898.321.065</i>  |
| Kinh phí công đoàn                                   | 722.748.160          | 1.191.246.080         |
| Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp | 2.992.523            | -                     |
| Phải trả tổ đội xây dựng                             | 325.321.645          | 3.213.841.422         |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                        | 424.597.000          | 306.346.000           |
| Cổ tức phải trả                                      | 746.699.240          | 758.212.200           |
| Thù lao phải trả cựu thành viên HĐQT, BKS (*)        | -                    | 855.000.000           |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác                     | 2.633.265.308        | 2.573.675.363         |
| <b>Cộng</b>                                          | <b>4.855.623.876</b> | <b>10.790.821.065</b> |

(\*) Trong năm, các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát đã làm đơn tự nguyện không nhận các khoản thù lao các năm trước tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.

##### 21b. Phải trả dài hạn khác

Là các khoản nhận ký quỹ, ký cược dài hạn.

#### 22. Vay và nợ thuê tài chính

##### 22a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

|                                                             | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i>                               | <i>496.302.175.248</i> | <i>520.782.668.348</i> |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(i)</sup> | 429.034.086.637        | 374.094.446.863        |
| <i>Chi nhánh Hà Đông</i>                                    | <i>429.034.086.637</i> | <i>361.887.951.747</i> |
| <i>Chi nhánh Hà Thành</i>                                   | -                      | 12.206.495.116         |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam                         | 67.268.088.611         | 146.688.221.485        |
| - Chi nhánh Thăng Long <sup>(i)</sup>                       | -                      | -                      |
| <i>Vay ngắn hạn Ông Đoàn Trung Thành <sup>(ii)</sup></i>    | <i>1.000.000.000</i>   | -                      |
| <i>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.22b)</i>   | <i>3.347.660.153</i>   | <i>16.275.272.724</i>  |

**CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO**

Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

|                                                                                        | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Nợ thuê tài chính đến hạn trả - Công ty Cho thuê tài chính TNHH BIDV-Sumi Trust</b> | <b>6.225.281.250</b>   | <b>8.359.125.000</b>   |
| <b>– Chi nhánh Hà Nội (xem thuyết minh số V.22b)</b>                                   |                        |                        |
| <b>Cộng</b>                                                                            | <b>506.875.116.651</b> | <b>545.417.066.072</b> |

Nhóm Công ty có khả năng trả được các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

(i) Khoản vay ngắn hạn các Ngân hàng thương mại để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Thông tin về các khoản vay như sau:

| Ngân hàng                                                        | Hạn mức                                            | Thời hạn           | Lãi suất/năm | Tài sản đảm bảo                                                    |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------|
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông | 1.300 tỷ VND, thời hạn cấp hạn mức đến 31/3/2026   | Từ 06 đến 09 tháng | 6,3% - 8,8%  | Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng, một số máy móc, thiết bị, xe ô tô |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long       | 150 tỷ VND, thời hạn cấp hạn mức đến hết 08/8/2026 | Từ 06 đến 09 tháng | 7,1% - 7,6%  | Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng, một số máy móc, thiết bị          |

(ii) Vay không có tài sản đảm bảo Ông Đoàn Trung Thành để bổ sung vốn lưu động với lãi suất 0%/năm, thời hạn vay 12 tháng kể từ 04/8/2025.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn trong năm như sau:

|                                   | Số đầu năm             | Số tiền vay phát sinh trong năm | Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn | Số tiền vay đã trả trong năm | Số cuối năm            |
|-----------------------------------|------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------|
| Vay ngắn hạn ngân hàng            | 520.782.668.348        | 934.115.910.060                 | -                               | (958.596.403.160)            | 496.302.175.248        |
| Vay ngắn hạn cá nhân              | -                      | 1.000.000.000                   | -                               | -                            | 1.000.000.000          |
| Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả | 16.275.272.724         | -                               | 3.347.660.153                   | (16.275.272.724)             | 3.347.660.153          |
| Nợ thuê tài chính đến hạn trả     | 8.359.125.000          | -                               | 6.225.281.250                   | (8.359.125.000)              | 6.225.281.250          |
| <b>Cộng</b>                       | <b>545.417.066.072</b> | <b>935.115.910.060</b>          | <b>9.572.941.403</b>            | <b>(983.230.800.884)</b>     | <b>506.875.116.651</b> |

**22b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

|                                                                                                              | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Vay dài hạn bên liên quan</b>                                                                             | <b>30.800.000.000</b> | <b>-</b>              |
| Công ty Cổ phần Vinaconex Bắc Ninh <sup>(iii)</sup>                                                          | 30.800.000.000        | -                     |
| <b>Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(iv)</sup></b>                              | <b>5.693.210.526</b>  | <b>9.505.031.161</b>  |
| - Chi nhánh Hà Đông                                                                                          | 5.693.210.526         | 9.040.870.679         |
| - Chi nhánh Hà Thành                                                                                         | -                     | 464.160.482           |
| <b>Nợ thuê tài chính – Công ty Cho thuê tài chính TNHH BIDV-Sumi Trust – Chi nhánh Hà Nội <sup>(v)</sup></b> | <b>3.903.500.000</b>  | <b>10.128.781.250</b> |
| <b>Cộng</b>                                                                                                  | <b>40.396.710.526</b> | <b>19.633.812.411</b> |

Nhóm Công ty có khả năng trả được các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn.

(iii) Khoản vay Công ty Cổ phần Vinaconex Bắc Ninh theo hợp đồng vay ngày 19 tháng 3 năm 2025, số tiền vay 30.800.000.000 VND để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty,

## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất 0%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng 3.080.000 cổ phần Công ty đang sở hữu tại Công ty Cổ phần Vinaconex Bắc Ninh.

(iv) Các khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Đông, thời hạn vay 60 tháng, để đầu tư tài sản cố định. Thông tin bổ sung về các khoản vay như sau:

| <i>Hợp đồng</i>          | <i>Số tiền<br/>(tỷ đồng)</i> | <i>Lãi suất<br/>/năm</i> | <i>Tài sản đảm bảo</i>        |
|--------------------------|------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Hợp đồng ngày 30/12/2022 | 10,225                       | 7,5%                     | Tài sản hình thành từ vốn vay |
| Hợp đồng ngày 06/02/2024 | 62,073                       | 7,5%- 8,2%               | Tài sản hình thành từ vốn vay |

(v) Nợ thuê tài chính của Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV - Sumi trust – Chi nhánh Hà Nội theo các Hợp đồng cho thuê tài chính ký kết năm 2022 và 2023, tài sản thuê tài chính là các máy móc thiết bị và phương tiện vận tải. Thời hạn thuê từ 48 đến 60 tháng. Lãi suất thuê cố định 6,5%/năm và 7,4%/năm trong 06 tháng kể từ ngày nhận nợ, sau đó lãi suất thuê là lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân 12 tháng trả lãi sau do ngân hàng công bố cộng với biên độ được điều chỉnh 03 tháng/lần. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng, Bên thuê có quyền quyết định việc mua tài sản hoặc tiếp tục thuê tài sản sau khi kết thúc thời hạn thuê.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

|                           | <b>Tổng nợ</b>        | <b>Từ 1 năm trở xuống</b> | <b>Trên 1 năm đến 5 năm</b> | <b>Trên 5 năm</b> |
|---------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------|
| <b>Số cuối năm</b>        |                       |                           |                             |                   |
| Vay dài hạn ngân hàng     | 9.040.870.679         | 3.347.660.153             | 5.693.210.526               | -                 |
| Vay dài hạn bên liên quan | 30.800.000.000        | -                         | 30.800.000.000              | -                 |
| Nợ thuê tài chính         | 10.128.781.250        | 6.225.281.250             | 3.903.500.000               | -                 |
| <b>Cộng</b>               | <b>49.969.651.929</b> | <b>9.572.941.403</b>      | <b>40.396.710.526</b>       | <b>-</b>          |
| <b>Số đầu năm</b>         |                       |                           |                             |                   |
| Vay dài hạn ngân hàng     | 25.780.303.885        | 16.275.272.724            | 9.505.031.161               | -                 |
| Nợ thuê tài chính         | 18.487.906.250        | 8.359.125.000             | 10.128.781.250              | -                 |
| <b>Cộng</b>               | <b>44.268.210.135</b> | <b>24.634.397.724</b>     | <b>19.633.812.411</b>       | <b>-</b>          |

Tổng nợ thuê tài chính phải trả như sau:

|                                   | <b>Tổng nợ</b>        | <b>Từ 1 năm trở xuống</b> | <b>Trên 1 năm đến 5 năm</b> | <b>Trên 5 năm</b> |
|-----------------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------|
| <b>Số cuối năm</b>                |                       |                           |                             |                   |
| Tiền gốc phải trả                 | 10.128.781.250        | 6.225.281.250             | 3.903.500.000               | -                 |
| Lãi thuê phải trả                 | 1.065.923.038         | 619.298.860               | 446.624.178                 | -                 |
| <b>Nợ thuê tài chính phải trả</b> | <b>11.194.704.288</b> | <b>6.844.580.110</b>      | <b>4.350.124.178</b>        | <b>-</b>          |
| <b>Số đầu năm</b>                 |                       |                           |                             |                   |
| Tiền gốc phải trả                 | 18.487.906.250        | 8.359.125.000             | 10.128.781.250              | -                 |
| Lãi thuê phải trả                 | 1.685.221.898         | 1.268.185.530             | 417.036.368                 | -                 |
| <b>Nợ thuê tài chính phải trả</b> | <b>20.173.128.148</b> | <b>9.627.310.530</b>      | <b>10.545.817.618</b>       | <b>-</b>          |

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

|                                       | <b>Vay dài hạn<br/>bên liên quan</b> | <b>Vay dài hạn<br/>ngân hàng</b> | <b>Nợ thuê<br/>tài chính</b> | <b>Cộng</b>           |
|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| Số đầu năm                            | -                                    | 9.505.031.161                    | 10.128.781.250               | 19.633.812.411        |
| Số tiền phát sinh trong năm           | 30.800.000.000                       | -                                | -                            | 30.800.000.000        |
| Kết chuyển sang vay<br>và nợ ngắn hạn | -                                    | (3.347.660.153)                  | (6.225.281.250)              | (9.572.941.403)       |
| Số tiền vay đã trả                    | -                                    | (464.160.482)                    | -                            | (464.160.482)         |
| <b>Số cuối năm</b>                    | <b>30.800.000.000</b>                | <b>5.693.210.526</b>             | <b>3.903.500.000</b>         | <b>40.396.710.526</b> |



CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

23. Vốn chủ sở hữu

23a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

|                                                | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Cộng            |
|------------------------------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| Số dư đầu năm trước                            | 237.589.510.000        | 30.000.000.000       | -                     | 86.010.256.943                    | 29.373.759                      | 353.629.140.702 |
| Lợi nhuận trong năm trước                      | -                      | -                    | -                     | 3.213.022.223                     | 678.508                         | 3.213.700.731   |
| Chia cổ tức bằng cổ phiếu(*)                   | 23.751.810.000         | -                    | -                     | (23.751.810.000)                  | -                               | -               |
| Điều chuyển quỹ (**)                           | -                      | -                    | 50.836.033.694        | (50.836.033.694)                  | -                               | -               |
| Số dư cuối năm trước                           | 261.341.320.000        | 30.000.000.000       | 50.836.033.694        | 14.635.435.472                    | 30.052.267                      | 356.842.841.433 |
| Số dư đầu năm nay                              | 261.341.320.000        | 30.000.000.000       | 50.836.033.694        | 14.635.435.472                    | 30.052.267                      | 356.842.841.433 |
| Lợi nhuận trong năm nay                        | -                      | -                    | -                     | (9.649.578.499)                   | 1.370.055                       | (9.648.208.444) |
| Phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu (*) | 26.128.850.000         | -                    | (26.128.850.000)      | -                                 | -                               | -               |
| Số dư cuối năm nay                             | 287.470.170.000        | 30.000.000.000       | 24.707.183.694        | 4.985.856.973                     | 31.422.322                      | 347.194.632.989 |

(\*) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 3 năm 2025 đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu thêm 2.613.413 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (tỷ lệ phát hành 10% trên vốn điều lệ).  
Ngày 18 tháng 11 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc phát hành thêm 2.612.885 cổ phiếu, số cổ phiếu lẻ đã xử lý là 528 cổ phiếu.  
Tại thời điểm phát hành Báo cáo tài chính này, Công ty đang làm các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp về việc tăng vốn điều lệ mới.

23b. Cổ phiếu

|                                              | Số cuối năm | Số đầu năm |
|----------------------------------------------|-------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành          | 28.747.017  | 26.134.132 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành     | 28.747.017  | 26.134.132 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành    | 28.747.017  | 26.134.132 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND. |             |            |

24. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất

24a. Cam kết thuê tài sản

Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động tài sản không thể hủy ngang theo các thời hạn như sau:

|                      | Số cuối năm   | Số đầu năm    |
|----------------------|---------------|---------------|
| Từ 1 năm trở xuống   | 656.185.598   | 656.185.598   |
| Trên 1 năm đến 5 năm | 994.035.742   | 1.650.221.340 |
| Trên 5 năm           | 736.445.177   | 736.445.177   |
| Cộng                 | 2.386.666.517 | 3.042.852.115 |

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động ở trên bao gồm:

- Tổng số tiền thuê 4.152,5 m<sup>2</sup> đất theo Hợp đồng thuê năm 2023 để sử dụng làm văn phòng giao dịch và trạm bảo dưỡng sửa chữa máy xây dựng, với giá thuê 144.639 VND/m<sup>2</sup>/năm. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 5 năm, tính từ ngày 14 tháng 4 năm 2023 đến 14 tháng 4 năm 2028.
- Tổng số tiền thuê 3.441m2 m<sup>2</sup> đất theo Hợp đồng thuê năm 2004 để xây dựng trụ sở làm việc, với giá thuê 16.150 VND/m<sup>2</sup>/năm. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 40 năm, tính từ ngày 02 tháng 04 năm 2004.



## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 24b. Ngoại tệ các loại

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tiền bao gồm 56.739,9 USD (Số đầu năm: 0 USD).

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

#### 1a. Tổng doanh thu

|                                   | Năm nay                | Năm trước                |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Doanh thu hợp đồng xây dựng       | 459.645.400.234        | 821.885.007.441          |
| Doanh thu sản xuất công nghiệp    | 308.662.897.460        | 260.259.535.983          |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ        | 41.458.979.788         | 34.904.891.871           |
| Doanh thu bán bất động sản đầu tư | 7.208.393.746          | 1.038.046.036            |
| <b>Cộng</b>                       | <b>816.975.671.228</b> | <b>1.118.087.481.331</b> |

#### 1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan như sau:

|                                                          | Năm nay         | Năm trước       |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam | 611.460.235.714 | 787.504.580.009 |
| Công ty Cổ phần Vinaconex 25                             | -               | 7.241.751.000   |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 1                            | 502.929.840     | 496.287.946     |
| Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex                        | -               | 41.020.000      |

### 2. Giá vốn hàng bán

|                                        | Năm nay                | Năm trước                |
|----------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Giá vốn của hợp đồng xây dựng          | 454.167.045.406        | 769.087.654.586          |
| Giá vốn sản xuất công nghiệp           | 263.286.697.444        | 240.915.286.286          |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp        | 21.237.392.158         | 21.878.414.346           |
| Giá vốn của bất động sản đầu tư đã bán | 6.612.492.321          | 1.038.046.036            |
| <b>Cộng</b>                            | <b>745.303.627.329</b> | <b>1.032.919.401.254</b> |

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

|                             | Năm nay              | Năm trước            |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi có kỳ hạn      | 1.764.226.298        | 2.659.036.229        |
| Lãi tiền gửi không kỳ hạn   | 40.524.154           | 63.114.063           |
| Lãi tiền cho vay            | 657.534.247          | 1.221.978.918        |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 414.000.000          | 310.500.000          |
| Doanh thu tài chính khác    | 198.143.307          | 166.705.416          |
| <b>Cộng</b>                 | <b>3.074.428.006</b> | <b>4.421.334.626</b> |

### 4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

|                                  | Năm nay        | Năm trước      |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Chi phí cho nhân viên            | 25.971.669.453 | 27.137.423.744 |
| Chi phí vật liệu quản lý         | 1.606.673.660  | 1.868.153.931  |
| Chi phí đồ dùng văn phòng        | 1.145.299.236  | 1.981.266.384  |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 2.576.315.731  | 2.758.501.559  |
| Thuế, phí và lệ phí              | 16.689.400     | 7.000.000      |

## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

|                                                | Năm nay               | Năm trước             |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi | 10.418.456.967        | (2.063.644.665)       |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                      | 1.929.777.349         | 1.249.582.475         |
| Các chi phí khác                               | 7.569.257.317         | 9.889.485.302         |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>51.234.139.113</b> | <b>42.827.768.730</b> |

#### 5. Thu nhập khác

|                                                           | Năm nay               | Năm trước            |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Lãi thanh lý tài sản cố định, trạm trộn bê tông và vật tư | 11.244.456.727        | 5.703.250.169        |
| Thu thanh lý                                              | 11.931.385.517        | 6.451.155.261        |
| Giá trị còn lại của tài sản cố định                       | (686.928.790)         | (747.905.092)        |
| Thu nhập khác                                             | 58.644.705            | 12.221.374           |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>11.303.101.432</b> | <b>5.715.471.543</b> |

#### 6. Lãi trên cổ phiếu

##### 6a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

|                                                                                                                       | Năm nay         | Năm trước     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ                                               | (9.649.578.499) | 3.213.022.223 |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | -               | -             |
| Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu                                                                      | (9.649.578.499) | 3.213.022.223 |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ                                            | 28.747.017      | 28.747.017    |
| <b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>                                                                              | <b>(336)</b>    | <b>112</b>    |

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

|                                                                                    | Năm nay           | Năm trước         |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm                                           | 26.134.132        | 23.758.951        |
| Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành từ nguồn vốn chủ sở hữu ngày 18/11/2025 | 2.612.885         | 4.988.066         |
| <b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm</b>                        | <b>28.747.017</b> | <b>28.747.017</b> |

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu năm trước đã được tính toán lại, giảm từ 123 VND xuống còn 112 VND do ảnh hưởng của việc phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu.

##### 6b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.

#### 7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

|                                  | Năm nay                | Năm trước                |
|----------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 419.173.548.026        | 369.242.629.712          |
| Chi phí nhân công                | 111.826.512.497        | 182.256.907.102          |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 27.703.452.626         | 31.269.094.450           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 138.989.352.424        | 543.926.901.177          |
| Chi phí khác                     | 34.350.167.029         | 19.353.542.924           |
| <b>Cộng</b>                      | <b>732.043.032.602</b> | <b>1.146.049.075.365</b> |

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. **Giao dịch và số dư với các bên liên quan**  
Các bên liên quan với Nhóm Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

1a. **Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt**

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

|                                     | Năm nay        | Năm trước     |
|-------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Các thành viên Ban điều hành</b> |                |               |
| Ông Hoàng Anh Tuyên                 |                |               |
| Số tiền tạm ứng                     | 77.125.620     | 8.395.000.000 |
| Số tiền hoàn ứng                    | 31.950.125.620 | 6.502.939.000 |
| Ông Vũ Minh Hoàng                   |                |               |
| Số tiền tạm ứng                     | -              | 650.000.000   |
| Số tiền hoàn ứng                    | 1.464.915.000  | 8.720.085.000 |
| Ông Đoàn Ngọc Ba                    |                |               |
| Số tiền tạm ứng                     | -              | -             |
| Số tiền hoàn ứng                    | 1.379.531.201  | 797.469.000   |
| Ông Nguyễn Đắc Trường               |                |               |
| Số tiền tạm ứng                     | -              | 3.500.000.000 |
| Số tiền hoàn ứng                    | 2.010.000.000  | 1.490.000.000 |
| Bà Trần Thị Hồng                    |                |               |
| Số tiền tạm ứng                     | 81.000.000     | -             |
| Số tiền hoàn ứng                    | 21.681.000.000 | -             |

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.6a và V.22a.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

|                       | Chức vụ                            | Tiền lương    | Thưởng      | Thù lao | Cộng thu nhập |
|-----------------------|------------------------------------|---------------|-------------|---------|---------------|
| <b>Năm nay</b>        |                                    |               |             |         |               |
| Ông Đặng Văn Hiếu     | TGD/Thành viên HĐQT                | 653.219.992   | 57.000.000  | -       | 710.219.992   |
| Ông Nguyễn Đắc Trường | Phó Tổng Giám đốc                  | 197.455.077   | 49.598.400  | -       | 247.053.477   |
| Ông Đoàn Ngọc Ba      | Phó Tổng Giám đốc                  | 576.389.338   | 50.243.200  | -       | 626.632.538   |
| Ông Vũ Minh Hoàng     | Phó Tổng Giám đốc                  | 607.049.977   | 52.598.400  | -       | 659.648.377   |
| Ông Hoàng Anh Tuyên   | Phó Tổng Giám đốc                  | 572.120.108   | 50.243.200  | -       | 622.363.308   |
| Bà Trần Thị Hồng      | Kế toán trưởng<br>(từ 20/01/2025)  | 490.101.509   | 44.003.200  | -       | 534.104.709   |
| Bà Võ Thị Hải An      | Kế toán trưởng<br>(đến 20/01/2025) | 33.803.815    | 29.168.000  | -       | 62.971.815    |
| Cộng                  |                                    | 3.130.139.816 | 332.854.400 | -       | 3.462.994.216 |

## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

|                       | Chức vụ                 | Tiền lương           | Thưởng             | Thù lao            | Cộng thu nhập        |
|-----------------------|-------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| <b>Năm trước</b>      |                         |                      |                    |                    |                      |
| Ông Dương Văn Mậu     | Chủ tịch HĐQT           | -                    | -                  | 180.000.000        | 180.000.000          |
| Ông Nguyễn Khắc Hải   | Thành viên HĐQT         | -                    | -                  | 120.000.000        | 120.000.000          |
| Ông Đặng Văn Hiếu     | TGD/Thành viên HĐQT     | 657.797.545          | 54.156.869         | -                  | 711.954.414          |
| Ông Trần Đình Tuấn    | Thành viên HĐQT         | -                    | -                  | 90.000.000         | 90.000.000           |
| Ông Bùi Văn Thiêng    | Thành viên độc lập HĐQT | -                    | -                  | 90.000.000         | 90.000.000           |
| Ông Nguyễn Đức Trường | Phó Tổng Giám đốc       | -                    | -                  | 30.000.000         | 30.000.000           |
| Ông Vũ Văn Mạnh       | Trưởng BKS              | -                    | -                  | 120.000.000        | 120.000.000          |
| Bà Trần Thị Kim Oanh  | Thành viên BKS          | -                    | -                  | 60.000.000         | 60.000.000           |
| Ông Nguyễn Tiến Khánh | Thành viên BKS          | -                    | -                  | 60.000.000         | 60.000.000           |
| Ông Đoàn Ngọc Ba      | Phó Tổng Giám đốc       | 636.627.420          | 47.397.908         | -                  | 684.025.328          |
| Ông Vũ Minh Hoàng     | Phó Tổng Giám đốc       | 605.605.800          | 47.164.643         | -                  | 652.770.443          |
| Ông Hoàng Anh Tuyên   | Phó Tổng Giám đốc       | 578.752.200          | 47.397.908         | -                  | 626.150.108          |
| Bà Võ Thị Hải An      | Kế toán trưởng          | 489.731.000          | 36.543.771         | -                  | 526.274.771          |
| <b>Cộng</b>           |                         | <b>2.968.513.965</b> | <b>232.661.099</b> | <b>750.000.000</b> | <b>3.951.175.064</b> |

#### 1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Nhóm Công ty gồm:

| Bên liên quan khác                                       | Mối quan hệ                         |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Công ty Cổ phần Vinaconex Bắc Ninh                       | Công ty liên kết                    |
| Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam | Có cùng thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Pacific Holdings                  | Có cùng thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Thăng Long TJC            | Có cùng thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex                        | Có cùng thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Cảng Quốc tế Vạn Ninh                    | Có cùng thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex   | Có cùng thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất           | Có cùng thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 1                            | Có cùng thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Vinaconex 25                             | Có cùng thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả                          | Có cùng thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2     | Có cùng thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 17 Vinaconex                 | Có cùng thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn                        | Có cùng thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex          | Có cùng thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ                     | Có cùng thành viên quản lý chủ chốt |

#### Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Nhóm Công ty còn phát sinh các giao dịch chủ yếu khác với các bên liên quan khác như sau:

|                                                                 | Năm nay         | Năm trước       |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam</b> |                 |                 |
| Chi phí mua vật tư và sử dụng dịch vụ                           | 234.533.675.293 | 103.109.989.139 |
| Chia cổ tức bằng cổ phiếu                                       | -               | 12.214.770.000  |
| Phát hành cổ phiếu từ nguồn VCSH                                | 1.306.800.000   | -               |
| Thanh lý tài sản cố định                                        | 833.333.334     | -               |
| <b>Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex</b>                        |                 |                 |
| Chi phí mua vật tư và sử dụng dịch vụ                           | 210.000.000     | 20.378.363.866  |
| <b>Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất</b>           |                 |                 |
| Chi phí sử dụng dịch vụ                                         | 36.377.000      | -               |

## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

---

Các nghiệp vụ mua bán hàng hóa, cung cấp và sử dụng dịch vụ với các bên liên quan được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

*Công nợ với các bên liên quan khác*

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.16, V.17 và V.22b.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

## 2. Thông tin về bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm Nhóm Công ty cung cấp.

### 2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Nhóm Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực hoạt động xây lắp;
- Lĩnh vực sản xuất công nghiệp: sản xuất, phân phối bê tông tại các công trình;
- Lĩnh vực khác (cho thuê tài sản, cho thuê bất động sản, giáo dục,...).



CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

|                                                                      | Lĩnh vực hoạt động xây lắp | Lĩnh vực sản xuất công nghiệp | Các lĩnh vực khác     | Các khoản loại trừ      | Cộng                     |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------|
| <b>Năm nay</b>                                                       |                            |                               |                       |                         |                          |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài         | 459.645.400.234            | 308.662.897.460               | 48.667.373.534        | -                       | 816.975.671.228          |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận     | -                          | 3.290.607.116                 | -                     | (3.290.607.116)         | -                        |
| <b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>          | <b>459.645.400.234</b>     | <b>311.953.504.576</b>        | <b>48.667.373.534</b> | <b>(3.290.607.116)</b>  | <b>816.975.671.228</b>   |
| Kết quả kinh doanh theo bộ phận                                      | 5.478.354.828              | 48.666.807.132                | 20.817.489.055        | (3.290.607.116)         | 71.672.043.899           |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận                               |                            |                               |                       |                         | (51.234.139.113)         |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh                                    |                            |                               |                       |                         | 20.437.904.786           |
| Doanh thu hoạt động tài chính                                        |                            |                               |                       |                         | 3.074.428.006            |
| Chi phí tài chính                                                    |                            |                               |                       |                         | (39.929.620.719)         |
| Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết                  |                            |                               |                       |                         | (139.420.936)            |
| Thu nhập khác                                                        |                            |                               |                       |                         | 11.303.101.432           |
| Chi phí khác                                                         |                            |                               |                       |                         | (1.543.472.403)          |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                                          |                            |                               |                       |                         | (2.851.128.610)          |
| <b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>                                       | <b>3.198.454.248</b>       | <b>-</b>                      | <b>-</b>              | <b>-</b>                | <b>(9.648.208.444)</b>   |
| <b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ và tài sản dài hạn khác</b> | <b>15.406.415.976</b>      | <b>9.469.023.634</b>          | <b>9.301.765.651</b>  | <b>-</b>                | <b>34.177.205.261</b>    |
| <b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>    | <b>821.885.007.441</b>     | <b>260.259.535.983</b>        | <b>35.942.937.907</b> | <b>-</b>                | <b>1.118.087.481.331</b> |
| <b>Năm trước</b>                                                     |                            |                               |                       |                         |                          |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài         | -                          | 31.787.461.303                | -                     | (31.787.461.303)        | -                        |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận     |                            |                               |                       |                         |                          |
| <b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>          | <b>821.885.007.441</b>     | <b>292.046.997.286</b>        | <b>35.942.937.907</b> | <b>(31.787.461.303)</b> | <b>1.118.087.481.331</b> |
| Kết quả kinh doanh theo bộ phận                                      | 52.797.352.855             | 51.131.711.000                | 13.026.477.525        | (31.787.461.303)        | 85.168.080.077           |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận                               |                            |                               |                       |                         | (42.827.768.730)         |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh                                    |                            |                               |                       |                         | 42.340.311.347           |

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

|                                                                                       | Lĩnh vực hoạt động xây lắp | Lĩnh vực sản xuất công nghiệp | Các lĩnh vực khác | Các khoản loại trừ | Cộng              |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Doanh thu hoạt động tài chính                                                         |                            |                               |                   |                    | 4.421.334.626     |
| Chi phí tài chính                                                                     |                            |                               |                   |                    | (42.178.719.922)  |
| Thu nhập khác                                                                         |                            |                               |                   |                    | 5.715.471.543     |
| Chi phí khác                                                                          |                            |                               |                   |                    | (1.748.815.567)   |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                                                           |                            |                               |                   |                    | (5.335.881.296)   |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN                                                               |                            |                               |                   |                    | 3.213.700.731     |
| Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ và tài sản dài hạn khác                         | 3.507.863.289              | -                             | 1.421.417.289     | -                  | 4.929.280.578     |
| Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn                            | 22.026.723.359             | 13.683.625.460                | 4.114.408.779     | -                  | 39.824.757.597    |
| Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau: |                            |                               |                   |                    |                   |
|                                                                                       | Lĩnh vực hoạt động xây lắp | Lĩnh vực sản xuất công nghiệp | Các lĩnh vực khác | Các khoản loại trừ | Cộng              |
| Số cuối năm                                                                           |                            |                               |                   |                    |                   |
| Tài sản trực tiếp của bộ phận                                                         | 694.437.204.481            | 112.574.156.322               | 151.052.558.803   | -                  | 958.063.919.606   |
| Tài sản phân bổ cho bộ phận                                                           |                            |                               |                   |                    | 208.868.284.144   |
| Các tài sản không phân bổ theo bộ phận                                                |                            |                               |                   |                    | 1.166.932.203.750 |
| Tổng tài sản                                                                          |                            |                               |                   |                    | 260.950.567.995   |
| Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận                                                     | 216.947.799.872            | 26.366.637.863                | 17.636.130.260    |                    | 558.787.002.766   |
| Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận                                                       |                            |                               |                   |                    | 819.737.570.761   |
| Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận                                                |                            |                               |                   |                    |                   |
| Tổng nợ phải trả                                                                      |                            |                               |                   |                    |                   |
| Số đầu năm                                                                            |                            |                               |                   |                    |                   |
| Tài sản trực tiếp của bộ phận                                                         | 867.566.843.790            | 170.923.241.775               | 187.421.526.522   | -                  | 1.225.911.612.087 |
| Tài sản phân bổ cho bộ phận                                                           |                            |                               |                   |                    | 179.187.539.755   |
| Các tài sản không phân bổ theo bộ phận                                                |                            |                               |                   |                    | 1.405.099.151.842 |
| Tổng tài sản                                                                          |                            |                               |                   |                    | 469.744.538.775   |
| Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận                                                     | 392.945.730.044            | 54.426.926.874                | 22.371.881.857    |                    | 578.511.771.634   |
| Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận                                                       |                            |                               |                   |                    | 1.048.256.310.409 |
| Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận                                                |                            |                               |                   |                    |                   |
| Tổng nợ phải trả                                                                      |                            |                               |                   |                    |                   |

2b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Nhóm Công ty chi diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

## CÔNG TY CỔ PHẦN VIMECO

Địa chỉ: Lô E9, đường Phạm Hùng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

---

#### 3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lập, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu



Võ Thị Hải An

Kế toán trưởng



Trần Thị Hồng



Đặng Văn Hiếu