CÔNG TY CỔ PHẦN VICEM THẠCH CAO XI MĂNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Huế, tháng 10 năm 2026

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN VICEM THẠCH CAO XI MĂNG
Ký ngày: 19/10/2026 16:46:05

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	7 - 19

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

MẪU SỐ B01a - DN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**141.324.955.849**	**139.410.571.185**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**		**8.297.880.833**	**10.792.013.451**
1.	Tiền	111	5	8.297.880.833	10.792.013.451
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**12.060.378.221**	**7.201.830.136**
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	123		12.060.378.221	7.201.830.136
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**120.232.986.922**	**120.294.124.222**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	121.482.253.426	118.197.780.428
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.944.063.155	5.432.397.115
3.	Phải thu ngắn hạn khác (*)	135		618.657.707	475.934.045
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(3.811.987.366)	(3.811.987.366)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**		**62.592.588**	**-**
1.	Hàng tồn kho	141		62.592.588	-
IV.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**671.117.285**	**1.122.603.376**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		-	18.141.706
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	162		42.829.794	23.381.531
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		628.287.491	1.081.080.139
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**205.389.446**	**278.169.237**
I.	**Tài sản cố định**	**220**		**100.166.134**	**162.707.934**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221		100.166.134	162.707.934
	- Nguyên giá	*222*		*10.688.056.937*	*10.688.056.937*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(10.587.890.803)*	*(10.525.349.003)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227		-	-
	- Nguyên giá	*228*		*244.000.000*	*244.000.000*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(244.000.000)*	*(244.000.000)*
III.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**105.223.312**	**115.461.303**
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		105.223.312	115.461.303
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**141.530.345.295**	**139.688.740.422**

(*) Chỉ tiêu Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn và Phải thu ngắn hạn khác đầu kỳ được phân loại lại để phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

MẪU SỐ B01a - DN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**29.749.587.716**	**29.016.164.390**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**29.749.587.716**	**29.016.164.390**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311		27.075.681.552	19.286.272.183
2.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận (*)	313		62.184.702	62.184.702
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314		4.000.279	59.248.359
4.	Phải trả người lao động	315		2.227.280.954	598.147.003
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316		35.000.000	121.879.080
6.	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		162.590.909	296.363.636
7.	Phải trả ngắn hạn khác (*)	320		119.387.497	1.477.562.604
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		-	7.000.000.000
9.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		63.461.823	114.506.823
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**111.780.757.579**	**110.672.576.032**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		70.000.000.000	70.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*70.000.000.000*	*70.000.000.000*
2.	Thặng dư vốn	412		18.200.000.000	18.200.000.000
3.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.032.320.000	1.032.320.000
4.	Quỹ đầu tư phát triển	418		24.862.074.052	24.862.074.052
5.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		1.418.399.955	1.418.399.955
6.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(3.732.036.428)	(4.840.217.975)
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*(4.840.217.975)*	*(5.394.849.263)*
	- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*1.108.181.547*	*554.631.288*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**141.530.345.295**	**139.688.740.422**

(*) Chỉ tiêu Phải trả cổ tức, lợi nhuận và Chỉ tiêu phải trả ngắn hạn khác đầu kỳ được phân loại lại để phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

Huế, ngày 19 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Nguyễn Hoàng Yến	Nguyễn Hoàng Yến	Lê Đình Thắng

CÔNG TY CỔ PHẦN VICEM THẠCH CAO XI MĂNG

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

MẪU SỐ B02a- DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III Năm 2026	Quý III Năm 2025	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý Năm 2026	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý Năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**		**59.646.540.682**	**48.386.428.699**	**194.447.568.078**	**167.388.977.604**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		26.470.093	43.675.925	55.923.576	43.675.925
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**59.620.070.589**	**48.342.752.774**	**194.391.644.502**	**167.345.301.679**
4. Giá vốn hàng bán	11		56.640.461.866	44.792.844.146	181.748.773.254	156.314.289.543
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**2.979.608.723**	**3.549.908.628**	**12.642.871.248**	**11.031.012.136**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22		88.927.765	1.932.282	251.115.260	147.805.431
8. Chi phí tài chính	23		13.684.931	58.082.192	141.520.548	124.381.938
- Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*13.684.931*	*58.082.192*	*141.520.548*	*96.712.329*
9. Chi phí bán hàng	25		1.023.067.226	1.547.250.524	3.436.108.943	4.822.247.394
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		1.750.832.191	1.751.631.548	8.208.253.103	5.888.259.552
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**280.952.140**	**194.876.646**	**1.108.103.914**	**343.928.683**
12. Thu nhập khác	31		486.330	-	11.408.842	84.816.359
13. Chi phí khác	32		3.585.372	53.448.080	11.331.209	72.690.624
14. Lợi nhuận khác	**40**		**(3.099.042)**	**(53.448.080)**	**77.633**	**12.125.735**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**277.853.098**	**141.428.566**	**1.108.181.547**	**356.054.418**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**277.853.098**	**141.428.566**	**1.108.181.547**	**356.054.418**
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		40	20	158	51
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-	-	-

Huế, ngày 19 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Nguyễn Hoàng Yến	Nguyễn Hoàng Yến	Lê Đình Thắng

CÔNG TY CỔ PHẦN VICEM THẠCH CAO XI MĂNG
M.S.D.N: 3300101300 - T.C.
THÀNH PHỐ HUẾ

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

MẪU SỐ B03a - DN

Đơn vị tính: VND

	Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2026	Năm 2025
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**				
1.	**Lợi nhuận trước thuế**	**01**		**1.108.181.547**	**356.054.418**
2.	**Điều chỉnh cho các khoản**				
	- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		62.541.800	120.347.532
	- Các khoản dự phòng	03		-	(297.695.661)
	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(9.317.134)	27.669.609
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(241.798.126)	(221.515.280)
	- Chi phí đi vay	06		141.520.548	96.712.329
3.	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**	**08**		**1.061.128.635**	**81.572.947**
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		494.481.685	12.152.088.926
	- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		7.684.255.241	(19.442.368.478)
	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		28.379.697	(69.119.735)
	- Chi phí đi vay đã trả	14		(147.865.753)	(96.712.329)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	74.381.600
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**9.120.379.505**	**(7.300.157.069)**
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**				
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	73.709.849
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(12.066.666.888)	
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		7.066.666.887	
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		383.250.042	184.906.542
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(4.616.749.959)**	**258.616.391**
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**				
3.	Tiền thu từ đi vay	33		10.000.000.000	8.000.000.000
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(17.000.000.000)	(3.000.000.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(7.000.000.000)**	**5.000.000.000**
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(2.496.370.454)**	**(2.041.540.678)**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**10.792.013.451**	**11.225.160.196**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		2.237.836	3.705.507
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**		**8.297.880.833**	**9.187.325.025**

Huế, ngày 19 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Nguyễn Hoàng Yến	Nguyễn Hoàng Yến	Lê Đình Thắng

CÔNG TY CỔ PHẦN VICEM THẠCH CAO XI MĂNG THÀNH PHỐ HUẾ

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vicem Thạch cao Xi măng (gọi tắt là "Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 3300101300 cấp lần đầu ngày 17/04/2006 và thay đổi lần lần thứ 11 ngày 07/01/2026 do Phòng Đăng ký kinh doanh- Sở Tài chính Thành phố Huế cấp..

Vốn điều lệ của Công ty là 70.000.000.000 đồng tương ứng với 7.000.000 cổ phiếu được lưu hành, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu. Hiện tại cổ phiếu của Công ty được giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã cổ phiếu là TXM.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 24 đường Hà Nội, phường Thuận Hóa, thành phố Huế.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Nhập khẩu, mua bán thạch cao các loại;
- Mua bán xi măng, mua bán clinker;
- Cho thuê kho;
- Và các ngành nghề kinh doanh khác theo đăng ký kinh doanh của Công ty.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Cấu trúc Công ty

Tại thời điểm 30/09/2026, tổ chức của Công ty bao gồm Văn phòng và các đơn vị trực thuộc:

- Chi nhánh tại Quảng Bình (đang tạm ngừng hoạt động);
- Chi nhánh tại Hải Phòng (đang tạm ngừng hoạt động);
- Chi nhánh tại Bỉm Sơn;
- Chi nhánh tại Quảng Trị;
- Chi nhánh tại Đà Nẵng (đang tạm ngừng hoạt động).

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

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

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

4.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

4.2 Ước tính kế toán

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

4.3 Chuyển đổi ngoại tệ

Công ty áp dụng xử lý chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 - "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái" và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

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

4.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

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

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

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

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ trên sáu tháng, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị giải thể, phá sản hay các khó khăn tương tự phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định hiện hành về trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

4.6 Hàng tồn kho

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng tại ngày kết thúc niên độ kế toán, được trích lập phù hợp với chế độ kế toán hiện hành.

4.7 Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được xác định theo giá gốc. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm và xây dựng chuyển giao là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

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

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

Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản phù hợp với khung khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

	Năm
Nhà cửa vật kiến trúc	05 - 25
Máy móc thiết bị	03 - 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị quản lý	03 - 06

4.8 Các khoản nợ phải trả

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: Phải trả về lãi vay, cổ tức và lợi nhuận phải trả; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; mượn tài sản; phải trả về tiền phạt, bồi thường; tài sản phát hiện thừa chưa rõ nguyên nhân; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ...

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

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

4.9 Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính của Công ty là khoản đi vay từ các ngân hàng thương mại.

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

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

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì số chi phí đi vay được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

4.11 Doanh thu và thu nhập khác

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm: Lãi tiền gửi, tiền vay; lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán; cổ tức, lợi nhuận được chia; lãi chênh lệch tỷ giá...

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

4.12 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại. Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.
Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

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

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định nghĩa vụ về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền. Các loại thuế khác được áp dụng theo các quy định thuế hiện hành tại Việt Nam.

4.13 Các bên liên quan

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

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

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

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

5. TIỀN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	86.500.477	272.922.441
Tiền gửi không kỳ hạn	8.211.380.356	10.519.091.010
Cộng	**8.297.880.833**	**10.792.013.451**

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan				
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hoàng Thạch	336.839.510	-	1.956.940.480	-
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Tam Điệp	8.016.896.912	-	9.316.896.912	-
Công ty Cổ phần Xi măng Bỉm Sơn	45.383.029.596	-	31.950.434.763	-
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Bút Sơn	46.543.955.348	-	57.134.202.107	-
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	4.590.719.856	-	7.390.719.856	-
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hà Tiên	2.753.151.060	-	2.742.467.574	-
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hải Vân	928.873.115	-	3.328.873.115	-
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai		-	-	-
Phải thu của khách hàng khác				
Các khoản phải thu khách hàng khác	12.928.788.029	(3.811.987.366)	4.377.245.621	(3.811.987.366)
Cộng	**121.482.253.426**	**(3.811.987.366)**	**118.197.780.428**	**(3.811.987.366)**

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tạm ứng	279.400.000	-	90.300.000	-
Ký cược, ký quỹ (*)	-	-	4.526.694	-
Các khoản phải thu khác	339.257.707	-	381.107.351	-
Cộng	**618.657.707**	**-**	**475.934.045**	**-**

8. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	-	18.141.706
Dài hạn	105.223.312	115.461.303
Cộng	**105.223.312**	**133.603.009**

9. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu Tư Vawaz Việt Nam	5.791.608.538	-
Công ty TNHH Trường An GypSum	6.548.856.658	-
Công ty Cổ phần Công nghiệp Việt Thành	5.795.051.125	1.250.286.881
Công ty TNHH XNK HT Minh Khôi	1.552.122.547	9.226.000.216
Công ty TNHH Phát triển Đầu tư Thương mại NHT	2.643.526.160	2.676.622.014
Phải trả cho các đối tượng khác	4.744.516.524	6.133.363.072
Cộng	**27.075.681.552**	**19.286.272.183**

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Khoản mục	01/01/2026	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	30/09/2026
	VND	VND	VND	VND
Phải nộp Nhà nước				
Thuế giá trị gia tăng	59.248.359	1.051.057.790	1.106.305.870	4.000.279
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	(138.428.654)	(27.478.323)	86.097.380	(252.004.357)
Thuế tài nguyên	-	-	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	(942.651.485)	1.423.643.897	857.275.546	(376.283.134)
Các loại thuế, phí, lệ phí khác	-	-	-	-
Cộng	**(1.021.831.780)**	**2.447.223.364**	**2.049.678.796**	**(624.287.212)**
Trong đó:				
Thuế và các khoản phải thu nhà nước	1.081.080.139			628.287.491
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	59.248.359			4.000.279

11. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí lãi vay	-	6.345.205
Các khoản trích trước khác	35.000.000	115.533.875
Cộng	**35.000.000**	**121.879.080**

12. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Doanh thu cho thuê kho, văn phòng	162.590.909	296.363.636
Cộng	**162.590.909**	**296.363.636**

13. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	81.484.041	47.580.374
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Bút Sơn	-	1.312.251.930
Các khoản phải trả, phải nộp khác	37.903.456	117.730.300
Cộng	**119.387.497**	**1.477.562.604**

14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	01/01/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/09/2026
	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (*)	7.000.000.000	10.000.000.000	17.000.000.000	-
Cộng	**7.000.000.000**	**10.000.000.000**	**17.000.000.000**	**-**

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2026	**8.195.001.569**	**228.668.233**	**2.094.658.755**	**169.728.380**	**10.688.056.937**
Tại ngày 30/09/2026	**8.195.001.569**	**228.668.233**	**2.094.658.755**	**169.728.380**	**10.688.056.937**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2026	**8.079.272.509**	**228.668.233**	**2.094.658.755**	**122.749.506**	**10.525.349.003**
Khấu hao trong kỳ	52.823.300	-	-	9.718.500	62.541.800
Tại ngày 30/09/2026	**8.132.095.809**	**228.668.233**	**2.094.658.755**	**132.468.006**	**10.587.890.803**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2026	**115.729.060**	**-**	**-**	**46.978.874**	**162.707.934**
Tại ngày 30/09/2026	**62.905.760**	**-**	**-**	**37.260.374**	**100.166.134**
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	*7.121.077.448*	*228.668.233*	*2.094.658.755*	*104.938.380*	*9.549.342.816*

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại 01/01/2025	**70.000.000.000**	**18.200.000.000**	**1.032.320.000**	**24.862.074.052**	**1.418.399.955**	**(5.394.849.263)**	**110.117.944.744**
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	554.631.288	554.631.288
Số dư tại 01/01/2026	**70.000.000.000**	**18.200.000.000**	**1.032.320.000**	**24.862.074.052**	**1.418.399.955**	**(4.840.217.975)**	**110.672.576.032**
- Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	1.108.181.547	1.108.181.547
Số dư tại 30/09/2026	**70.000.000.000**	**18.200.000.000**	**1.032.320.000**	**24.862.074.052**	**1.418.399.955**	**(3.732.036.428)**	**111.780.757.579**

Chi tiết cổ đông lớn của Công ty

	30/09/2026		01/01/2026	
	Số lượng cổ phiếu	Tỉ lệ sở hữu	Số lượng cổ phiếu	Tỉ lệ sở hữu
Tổng công ty Xi măng Việt Nam	3.584.525	51,21%	3.584.525	51,21%
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hà Tiên	700.000	10,00%	700.000	10,00%
Các cổ đông khác	2.715.475	38,79%	2.715.475	38,79%
Cộng	**7.000.000**	**100,00%**	**7.000.000**	**100,00%**

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Doanh thu bán thạch cao	166.788.349.415	130.444.469.427
Doanh thu bán xi măng	26.264.991.389	22.585.390.646
Doanh thu bán clinker	-	13.098.753.893
Doanh thu khác	1.394.227.274	1.260.363.638
Cộng	**194.447.568.078**	**167.388.977.604**

Các khoản giảm trừ doanh thu

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
- Khoản chiết khấu thương mại	55.923.576	43.675.925
Cộng	**55.923.576**	**43.675.925**

18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Giá vốn bán thạch cao	155.747.245.861	121.223.963.682
Giá vốn bán xi măng	24.899.419.256	21.530.129.299
Giá vốn bán clinker	-	13.098.753.893
Giá vốn khác	1.102.108.137	461.442.669
Cộng	**181.748.773.254**	**156.314.289.543**

19. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	241.798.126	147.805.431
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại	9.317.134	-
Cộng	**251.115.260**	**147.805.431**

20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay	141.520.548	96.712.329
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại	-	27.669.609
Cộng	**141.520.548**	**124.381.938**

21. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Chi phí nhân viên	1.796.294.936	990.694.341
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.340.600.990	3.365.791.396
Chi phí khác	299.213.017	465.761.657
Cộng	**3.436.108.943**	**4.822.247.394**

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Chi phí nhân viên	3.774.124.389	2.993.201.811
Chi phí vật liệu quản lý	325.124.585	256.048.455
Chi phí khấu hao tài sản cố định	62.541.800	120.347.532
Thuế, phí và lệ phí	321.535.760	141.181.580
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(297.695.661)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.526.401.322	831.519.601
Chi phí khác	2.198.525.247	1.997.470.457
Cộng	**8.208.253.103**	**6.042.073.775**

23. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	325.124.585	256.048.455
Chi phí nhân viên	5.570.419.325	3.983.896.152
Chi phí khấu hao tài sản cố định	62.541.800	120.347.532
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.867.002.312	4.197.310.997
Chi phí khác	2.819.274.024	2.604.413.694
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(297.695.661)
Cộng	**11.644.362.046**	**10.864.321.169**

24. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	-	73.709.849
Các khoản thu nhập khác	11.408.842	11.106.510
Cộng	**11.408.842**	**84.816.359**

25. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Phạt chậm nộp Thuế	4.346.682	-
Các khoản khác	6.984.527	72.690.624
Cộng	**11.331.209**	**72.690.624**

26. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	**1.108.181.547**	**356.054.418**
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
- Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	181.331.209	234.690.624
- Trừ: Chuyển lỗ các năm trước	1.027.251.350	590.745.042
- Trừ: Lãi vay được trừ kỳ trước chuyển sang	262.261.406	
Thu nhập chịu thuế	-	-
- Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-
- Nộp bổ sung thuế TNDN các năm trước	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

27. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**1.108.181.547**	**356.054.418**
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**1.108.181.547**	**356.054.418**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	7.000.000	7.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**158**	**51**

28. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch với các bên liên quan

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Bán hàng		
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hoàng Thạch	8.312.086.988	20.179.177.200
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Tam Điệp	-	838.976.400
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hà Tiên	10.909.802.481	8.188.831.750
Công ty Cổ phần Xi măng Bỉm Sơn	119.184.268.890	89.238.563.477
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Bút Sơn	16.071.383.200	11.998.920.600
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai	3.220.281.850	-
Mua hàng		
Tổng công ty Xi măng Việt Nam	362.701.589	-
Công ty Cổ phần Xi măng Bỉm Sơn	24.962.011.844	34.228.083.784
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Bút Sơn	75.210.000	561.866.059
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hoàng Thạch	18.432.750	42.879.130

Số dư với các bên liên quan

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải trả người bán	**344.769.567**	-
Tổng công ty Xi măng Việt Nam	263.542.766	-
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Bút Sơn	81.226.801	
Trả trước cho người bán	-	**1.369.062.447**
Tổng công ty Xi măng Việt Nam	-	98.789.743
Công ty CP Xi măng Bỉm Sơn	-	1.270.272.704

29. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ là số liệu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán chuyển sang.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ là số liệu trên báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025.

Huế, ngày 19 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Nguyễn Hoàng Yến	Nguyễn Hoàng Yến	Lê Đình Thắng

M.S.D.N: 3300101300 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN VICEM THẠCH CAO XI MĂNG
THÀNH PHỐ HUẾ

VICEM GYPSUM AND CEMENT JOINT STOCK COMPANY

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the period from 01/01/2026 to 30/09/2026

Hue, October 2026

TABLE OF CONTENTS

CONTENTS

	PAGES
INTERIM STATEMENT OF FINANCIAL POSITION	3 - 4
INTERIM INCOME STATEMENT	5
INTERIM CASH FLOW STATEMENT	6
NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS	7 - 19

INTERIM STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
As at 30 September 2026

FORM B01a - DN
Unit: VND

	ITEMS	Codes	Notes	30/09/2026	01/01/2026
A.	**CURRENT ASSETS**	**100**		**141.324.955.849**	**139.410.571.185**
I.	**Cash and cash equivalents**	**110**		**8.297.880.833**	**10.792.013.451**
1.	Cash	111	5	8.297.880.833	10.792.013.451
II.	**Short-term financial investments**	**120**		**12.060.378.221**	**7.201.830.136**
1.	Short-term held-to-maturity investments (*)	123		12.060.378.221	7.201.830.136
III.	**Short-term receivables**	**130**		**120.232.986.922**	**120.294.124.222**
1.	Short-term trade receivable	131	7	121.482.253.426	118.197.780.428
2.	Short-term advances to suppliers	132		1.944.063.155	5.432.397.115
3.	Other short-term receivables (*)	135		618.657.707	475.934.045
4.	Provision for short-term doubtful debts	136		(3.811.987.366)	(3.811.987.366)
IV.	**Inventories**	**140**		**62.592.588**	**-**
1.	Inventories	141		62.592.588	-
IV.	**Other current assets**	**160**		**671.117.285**	**1.122.603.376**
1.	Short-term prepaid expenses	161		-	18.141.706
2.	Value added tax deductibles	162		42.829.794	23.381.531
3.	Taxes and other receivables from the State Budget	163		628.287.491	1.081.080.139
B.	**NON-CURRENT ASSETS**	**200**		**205.389.446**	**278.169.237**
I.	**Fixed assets**	**220**		**100.166.134**	**162.707.934**
1.	Tangible fixed assets	221		100.166.134	162.707.934
	- Cost	*222*		*10.688.056.937*	*10.688.056.937*
	- Accumulated depreciation	*223*		*(10.587.890.803)*	*(10.525.349.003)*
2.	Intangible fixed assets	227		-	-
	- Cost	*228*		*244.000.000*	*244.000.000*
	- Accumulated amortization	*229*		*(244.000.000)*	*(244.000.000)*
III.	**Other long-term assets**	**270**		**105.223.312**	**115.461.303**
1.	Long-term prepaid expenses	271		105.223.312	115.461.303
	TOTAL ASSETS	**280**		**141.530.345.295**	**139.688.740.422**

(*) The Short-term held-to-maturity investments and Other short-term receivables at the beginning of the period have been reclassified to conform with the regulations of the Corporate Accounting System issued under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27/10/2025 by the Ministry of Finance.

INTERIM STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (Continued)
As at 30 September 2026

FORM B01a - DN
Unit: VND

	ITEMS	Codes	Notes	30/09/2026	01/01/2026
C.	**LIABILITIES**	**300**		**29.749.587.716**	**29.016.164.390**
I.	**Current liabilities**	**310**		**29.749.587.716**	**29.016.164.390**
1.	Short-term trade payable	311		27.075.681.552	19.286.272.183
2.	Dividends and profit payable (*)	313		62.184.702	62.184.702
3.	Taxes and other payables to the State (short-term)	314		4.000.279	59.248.359
4.	Payables to employees	315		2.227.280.954	598.147.003
5.	Short-term accrued expenses	316		35.000.000	121.879.080
6.	Short-term unearned revenue	319		162.590.909	296.363.636
7.	Other short-term payables (*)	320		119.387.497	1.477.562.604
8.	Short-term borrowings and finance lease liabilities	321		-	7.000.000.000
9.	Bonus and welfare funds	323		63.461.823	114.506.823
D.	**EQUITY**	**400**		**111.780.757.579**	**110.672.576.032**
1.	Owners' equity	411		70.000.000.000	70.000.000.000
	- Ordinary shares with voting rights	*411a*		*70.000.000.000*	*70.000.000.000*
2.	Share premium	412		18.200.000.000	18.200.000.000
3.	Other legal capital	414		1.032.320.000	1.032.320.000
4.	Investment and development fund	418		24.862.074.052	24.862.074.052
5.	Other funds belonging to owners' equity	419		1.418.399.955	1.418.399.955
6.	Retained earnings	420		(3.732.036.428)	(4.840.217.975)
	- Accumulated to the prior period end	*420a*		*(4.840.217.975)*	*(5.394.849.263)*
	- Retained earnings of the current period	*420b*		*1.108.181.547*	*554.631.288*
	TOTAL RESOURCES	**440**		**141.530.345.295**	**139.688.740.422**

(*) The Dividends and profit payable and Other short-term payables at the beginning of the period have been reclassified to conform with the regulations of the Corporate Accounting System issued under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27/10/2025 by the Ministry of Finance.

Hue, 19 October 2026

Preparer	Chief Accountant	Director
Nguyen Hoang Yen	Nguyen Hoang Yen	Le Dinh Thang

M.S.D.N: 3300101300 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN VICEM THẠCH CAO XI MĂNG
THÀNH PHỐ HUẾ

INTERIM INCOME STATEMENT

For the period from 01/01/2026 to 30/09/2026

FORM B02a- DN

Unit: VND

	ITEMS	Codes	Notes	Quarter III		Accumulation from the beginning of the year to the end of the quarter	
				Year 2026	Year 2025	Year 2026	Year 2025
1.	**Revenue from goods sold and services rendered**	**01**		**59.646.540.682**	**48.386.428.699**	**194.447.568.078**	**167.388.977.604**
2.	Deductions	02		26.470.093	43.675.925	55.923.576	43.675.925
3.	**Net revenue from goods sold andservices rendered**	**10**		**59.620.070.589**	**48.342.752.774**	**194.391.644.502**	**167.345.301.679**
4.	Cost of goods sold	11		56.640.461.866	44.792.844.146	181.748.773.254	156.314.289.543
5.	**Gross profit from goods sold and services rendered**	**20**		**2.979.608.723**	**3.549.908.628**	**12.642.871.248**	**11.031.012.136**
6.	Gain/(loss) from disposal of investment property	21		-	-	-	-
7.	Financial income	22		88.927.765	1.932.282	251.115.260	147.805.431
8.	Financial expenses	23		13.684.931	58.082.192	141.520.548	124.381.938
	- Of which: Borrowing costs	*24*		*13.684.931*	*58.082.192*	*141.520.548*	*96.712.329*
9.	Selling expenses	25		1.023.067.226	1.547.250.524	3.436.108.943	4.822.247.394
10.	General and administration expenses	26		1.750.832.191	1.751.631.548	8.208.253.103	5.888.259.552
11.	**Operating profit**	**30**		**280.952.140**	**194.876.646**	**1.108.103.914**	**343.928.683**
12.	Other income	31		486.330	-	11.408.842	84.816.359
13.	Other expenses	32		3.585.372	53.448.080	11.331.209	72.690.624
14.	**Profit from other activities**	**40**		**(3.099.042)**	**(53.448.080)**	**77.633**	**12.125.735**
15.	**Profit before tax**	**50**		**277.853.098**	**141.428.566**	**1.108.181.547**	**356.054.418**
16.	Current corporate income tax expense	51		-	-	-	-
17.	Deferred corporate income tax expense	52		-	-	-	-
18.	**Net profit after corporate income tax**	**60**		**277.853.098**	**141.428.566**	**1.108.181.547**	**356.054.418**
19.	Basic earnings per share	70		40	20	158	51
20.	Diluted earnings per share	71		-	-	-	-

Hue, 19 October 2026

Preparer	Chief Accountant	Director
Nguyen Hoang Yen	Nguyen Hoang Yen	Le Dinh Thang

CÔNG TY CỔ PHẦN VICEM THẠCH CAO XI MĂNG THÀNH PHỐ HUẾ

INTERIM CASH FLOW STATEMENT
(Indirect method)
For the period from 01/01/2026 to 30/09/2026

FORM B03a - DN
Unit: VND

	ITEMS	Codes	Notes	Year 2026	Year 2025
I.	**CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES**				
1.	**Profit for the year**	01		**1.108.181.547**	**356.054.418**
2.	**Adjustment for**				
	- Depreciation and amortization of fixed assets	02		62.541.800	120.347.532
	- Provisions	03		-	(297.695.661)
	- Exchange gain/loss arising from revaluation of monetary items denominated in foreign currency	04		(9.317.134)	27.669.609
	- Gain/loss from investing, financial activities	05		(241.798.126)	(221.515.280)
	- Interest expenses	06		141.520.548	96.712.329
3.	**Operating profit before movements in working capital**	08		**1.061.128.635**	**81.572.947**
	- Increase, decrease in receivables	09		494.481.685	12.152.088.926
	- Increase, decrease in payables (excluding accrued loan interest and CIT)	11		7.684.255.241	(19.442.368.478)
	- Increase, decrease in deferred expenses	12		28.379.697	(69.119.735)
	- Interest paid	14		(147.865.753)	(96.712.329)
	- Corporate income tax paid	15		-	-
	- Other proceeds from operating activities	16		-	-
	- Other payments from operating activities	17		-	74.381.600
	Net cash from operating activities	20		**9.120.379.505**	**(7.300.157.069)**
II.	**CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES**				
2.	Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22		-	73.709.849
3.	Cash outflow for lending, buying debt intrusments of other entities	23		(12.066.666.888)	-
4.	Cash recoverd from lending, selling debt intrusments of other entities	24		7.066.666.887	-
7.	Interest earned, dividend and profit received	27		383.250.042	184.906.542
	Net cash from investing activities	30		**(4.616.749.959)**	**258.616.391**
III.	**CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES**				
3.	Proceeds from borrowings	33		10.000.000.000	8.000.000.000
4.	Repayments of borrowings	34		(17.000.000.000)	(3.000.000.000)
	Net cash flows from financing activities	40		**(7.000.000.000)**	**5.000.000.000**
	Net cash flows during the period	50		**(2.496.370.454)**	**(2.041.540.678)**
	Cash and cash equivalents at the beginning of the period	60		**10.792.013.451**	**11.225.160.196**
	Effect of changes in foreign exchange rates	61		2.237.836	3.705.507
	Cash and cash equivalents at the end of the period	70		**8.297.880.833**	**9.187.325.025**

Hue, 19 October 2026

Preparer	Chief Accountant	Director
Nguyen Hoang Yen	Nguyen Hoang Yen	Le Dinh Thang

M.S.D.N: 3300101300 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN VICEM THẠCH CAO XI MĂNG
THÀNH PHỐ HUẾ

1. GENERAL INFORMATION

Structure of ownership

Vicem Gypsum and Cement Joint Stock Company ("the Company") operates under the Business Registration Certificate for Joint Stock Company No. 3300101300 which was initially issued on 17/04/2006 and amended for the 11th time on 07/01/2026 by the Business Registration Office - Hue City Department of Finance.

The Company's charter capital is 70.000.000.000 VND, equivalent to 7.000.000 outstanding shares, with a par value of VND 10.000 per share. The Company's shares are listed on the Hanoi Stock Exchange with the stock code TXM.

The Company's head office is located at No. 24 Hanoi Street, Thuan Hoa Ward, Hue City.

Operating industries and principal activities

- Importing and trading of various types of gypsum;
- Trading of cement and clinker;
- Warehouse leasing;
- And other business activities in accordance with the Company's Business Registration Certificate.

Normal business cycle

The Company's normal production and business cycle is carried out within 12 months.

The Company's structure

As at 30/09/2026, the Company's organization includes the Head office and units:

- Branch in Quang Binh (temporarily suspended);
- Branch in Hai Phong (temporarily suspended);
- Branch in Bim Son;
- Branch in Quang Tri;
- Branch in Da Nang (temporarily suspended).

2. ACCOUNTING PERIOD, ACCOUNTING CURRENCY

The Company's annual accounting period begins on 01 January and ends on 31 December.

Accounting currency: Vietnam Dong (VND).

3. ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM APPLIED

The financial statements are performed in Vietnamese Dong (VND) and prepared under the accounting principles in conformity with the Vietnamese Corporate Accounting System issued in pursuance of Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27/10/2025 of Ministry of Finance, Vietnamese Accounting Standards, and the relevant legal regulations applicable to preparation and presentation interim financial statements.

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The following significant accounting policies have been applied by the Company in the preparation of financial statements:

4.1 Basis of preparation of financial statements

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

4.2 Estimates

The preparation of financial statements complies with Vietnamese Accounting Standards, the current Accounting System for enterprises, and relevant legal regulations regarding the preparation and presentation of financial statements. This requires the Board of Management to make estimates and assumptions affecting the reported figures for liabilities, assets, and the presentation of liabilities and contingent assets as of the financial statement date, as well as the reported figures for revenue and expenses throughout the fiscal year.

Although the accounting estimates are made with the best knowledge of the Board of Management, actual results may differ from the estimates and assumptions made.

4.3 Foreign currency conversion

The Company applies the treatment of exchange rate differences according to the guidance of Vietnamese Accounting Standard No. 10 - "Effects of Changes in Exchange Rates" and the current Accounting System for enterprises.

During the period, economic transactions in foreign currencies have been translated into VND at actual rates of exchange ruling at the transaction dates or at the accounting book rate. Incurred exchange rate differences are recorded in financial income (if gain) and financial expenses (if loss). The balances of monetary items in foreign currency are revalued at the actual transaction exchange rate at the end of the accounting period, any revaluation exchange rate differences are reflected in exchange rate differences and the balances are then transferred to financial income (if gain) or financial expenses (if loss) at the end of the accounting period.

4.4 Cash and cash equivalents

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

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

4.5 Receivables and provision for doubtful

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

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

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

Receivables are recognized not exceeding the recoverable value. Provision for doubtful debts is made for receivables that are overdue for six months or more, or when the debtor is in difficulty of solvency due to dissolution, bankruptcy, or similar difficulties in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Accounting System for Enterprises and current regulations on provisioning for doubtful debts.

4.6 Inventories

Inventories are stated at the lower of cost and net realizable value. The cost of inventories includes purchase costs, processing costs, and other directly related costs incurred to bring the inventories to their present location and condition. The cost of inventories is determined using the weighted average method. The net realizable value is the estimated selling price less the costs of completion, marketing, selling, and distribution expenses. Inventories are accounted by the perpetual method.

Provision for inventory write-downs is the difference between the cost of inventories and their net realizable value at the end of the accounting period, and is recognized in accordance with the current accounting regime.

4.7 Tangible fixed assets and depreciation

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation. The cost of tangible fixed assets is determined based on the historical cost. The cost of tangible fixed assets acquired through purchase and construction transfer includes all expenses that the Company incurs to acquire the fixed asset until it is ready for use.

Costs incurred after initial recognition are added to the asset's cost if they improve the asset's current condition compared to its original standard state, such as:

- Replacing parts of the tangible fixed asset that extend its useful life or increase its operational capacity; or
- Improving parts of the tangible fixed asset that significantly enhance the quality of the products produced; or
- Implementing a new production technology that reduces the operating costs of the asset compared to before.

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

Depreciation of fixed assets is calculated using the straight-line method based on the estimated useful life of the asset in accordance with the depreciation framework stipulated in Circular No. 45/2013/TT-BTC dated 25/4/2013 of the Ministry of Finance. The specific depreciation periods for various types of fixed assets are as follows:

	Year
Buildings and structures	05 - 25
Machinery and equipment	03 - 08
Transport and transmission vehicles	06 - 10
Administration equipment	03 - 06

4.8 Payables

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

- Trade payables include commercial payables incurred from purchase-sale transactions;
- Other payables include non-commercial payables not related to the purchase-sale transactions or provision of goods and services., including: payables for loan interest, dividends and profits; payables for financial investments; payables paid by the third party; asset borrowings; payables for penalties, compensation; surplus assets without reasons; payables for social insurance, medical insurance, unemployment insurance, trade union fund; collaterals, deposits received...

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

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

4.9 Loan and finance lease liabilities

The Company's loan and finance lease liabilities represent loans obtained from commercial banks.

Loans are monitored in detail by each lender, loan agreement, debt acknowledgment contract, and repayment maturity. Loans with a remaining maturity of over 12 months from the reporting date are presented as "Long-term loans and finance lease liabilities". Loans due for repayment within the next 12 months from the reporting date are presented as "Short-term loans and finance lease liabilities".

4.10 Borrowing costs

Borrowing costs comprise interest and other costs incurred directly related to the loans.

Borrowing costs are recognized as production and business expenses incurred during the year, except for borrowing costs directly attributable to the investment, construction, or production of a qualifying asset that necessarily takes a substantial period of time (over 12 months) to get ready for its intended use or sale, which are capitalized as part of the cost of that asset in accordance with Vietnamese Accounting Standard No. 16 - Borrowing Costs. For specific borrowings used for the construction of fixed assets, borrowing costs are capitalized even if the construction period is 12 months or less.

For general borrowings, a portion of which is used for the investment, construction, or production of a qualifying asset, the amount of borrowing costs eligible for capitalization is determined by applying a capitalization rate to the weighted average accumulated expenditures incurred for the investment, construction, or production of that asset. The capitalization rate is calculated as the weighted average interest

rate of the borrowings outstanding during the period, other than specific borrowings obtained for the purpose of acquiring a specific asset.

4.11 Revenue and other income

Sales revenue is recognized when all the following conditions are satisfied:

- The Company has transferred the significant risks and rewards associated with ownership of the products or goods to the buyer;
- The Company no longer holds the right to manage goods as an owner or the right to control the goods;
- Revenue can be reliably measured. When the contract stipulates that the buyer has the right to return purchased products or goods under specific conditions, the Company recognizes revenue only when those specific conditions no longer exist and the buyer does not have the right to return the products or goods (except in cases where the buyer has the right to return goods in exchange for other goods or services);
- The Company has received or enables to receive economic benefits from the sales transaction;
- The costs associated with the sales transaction can be reliably measured.

Financial revenue includes: Interest on deposits and loans; interest on sales with deferred payment, payment discounts; dividends and profits distributed; foreign exchange gains...

Other income reflects revenues generated from events or transactions that are separate from the Company's normal business operations, in addition to the above revenues.

4.12 Taxation

Corporate income tax expense represents the sum of the currently payable and deferred tax. The tax currently payable is based on taxable profit for the year. Taxable profit differs from profit before tax as reported in the income statement because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other years (including loss carried forward, if any) and it further excludes items that are non-taxable or non-deductible.

Deferred income tax is calculated on the differences between the carrying amounts and income tax basis of asset items or liabilities in the financial statements and is recorded under the balance sheet method. Deferred income tax liabilities should be recognized for all temporary differences, and deferred tax assets shall be recognized only when it is probable that taxable profit will be available so that temporary differences are deductible.

Deferred income tax is calculated at the tax rates expected to apply in the year when the asset is recovered or the liability is settled. Deferred income tax is recognized in the Income statement and recognized in equity only when it relates to items credited directly to equity.

Deferred income tax assets and liabilities are offset when the Company has legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities and when deferred tax assets and liabilities relate to income taxes levied by the same tax authority and the Company intends to settle its current income tax on a net basis.

The Company's income tax is determined based on current tax regulations. However, these regulations are subject to periodic variations and the determination of corporate income tax depends on the results of the tax authorities' examinations. Other taxes are paid following the current tax regulations in Vietnam.

4.13 Related parties

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

Individuals who have direct or indirect voting right that gives them significant influence over the Company, including close family members of these individuals (parents, spouses, children, and siblings).

Key management personnel have the authority and responsibility for planning, managing, and controlling the Company's activities: leaders, management employees of the Company and close family members of these individuals.

Businesses in which the individuals mentioned above hold directly or indirectly a significant voting interest, or through which they can significantly influence the Company, including businesses owned by the leaders or major shareholders of the Company and those that share a key management personnel with the Company.

5. CASH

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Cash on hand	86.500.477	272.922.441
Cash in bank	8.211.380.356	10.519.091.010
Total	**8.297.880.833**	**10.792.013.451**

6. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	30/09/2026		01/01/2026	
	Book value	Provision	Book value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Trade receivables from related parties				
Vicem Hoang Thach Cement Company Limited	336.839.510	-	1.956.940.480	-
Vicem Tam Diep Cement Company Limited	8.016.896.912	-	9.316.896.912	-
Bim Son Cement Joint Stock Company	45.383.029.596	-	31.950.434.763	-
Vicem But Son Cement Joint Stock Company	46.543.955.348	-	57.134.202.107	-
Ha Long Cement Joint Stock Company	4.590.719.856	-	7.390.719.856	-
Ha Tien Cement Joint Stock Company	2.753.151.060	-	2.742.467.574	-
Vicem Hai Van Cement Joint Stock Company	928.873.115	-	3.328.873.115	-
Vicem Hoang Mai Cement Joint Stock Company	-	-	-	-
Trade receivables from other customers				
Other trade receivables	12.928.788.029	(3.811.987.366)	4.377.245.621	(3.811.987.366)
Total	**121.482.253.426**	**(3.811.987.366)**	**118.197.780.428**	**(3.811.987.366)**

7. OTHER SHORT-TERM RECEIVABLES

	30/09/2026		01/01/2026	
	Book value	Provision	Book value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Advances	279.400.000	-	90.300.000	-
Deposits, collaterals (*)	-	-	4.526.694	-
Other receivables	339.257.707	-	381.107.351	-
Total	**618.657.707**	**-**	**475.934.045**	**-**

8. PREPAID EXPENSES

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Short term	-	18.141.706
Long term	105.223.312	115.461.303
Total	**105.223.312**	**133.603.009**

9. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Vawaz Vietnam Investment Co., Ltd	5.791.608.538	-
Truong An Gypsum Co., Ltd	6.548.856.658	-
Viet Thanh Industrial JSC	5.795.051.125	1.250.286.881
HT Minh Khoi Import-Export Co., Ltd	1.552.122.547	9.226.000.216
NHT Trading Investment Development Co., Ltd	2.643.526.160	2.676.622.014
Other trade payables	4.744.516.524	6.133.363.072
Total	**27.075.681.552**	**19.286.272.183**

10. TAXES AND AMOUNTS RECEIVABLE FROM /PAYABLE TO THE STATE BUDGET

Items	01/01/2026	Amount payable during the year	Amount paid during the year	30/09/2026
	VND	VND	VND	VND
Payables to the State budget				
Value added tax	59.248.359	1.051.057.790	1.106.305.870	4.000.279
Corporate income tax	-	-	-	-
Personal income tax	(138.428.654)	(27.478.323)	86.097.380	(252.004.357)
Natural resources tax	-	-	-	-
Land tax and and land rental fees	(942.651.485)	1.423.643.897	857.275.546	(376.283.134)
Other taxes, fees and charges	-	-	-	-
Total	**(1.021.831.780)**	**2.447.223.364**	**2.049.678.796**	**(624.287.212)**

In which:		
Taxes and receivables from the State budget	1.081.080.139	628.287.491
Taxes và payables to the State budget	59.248.359	4.000.279

11. ACCRUED EXPENSES

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Accrued interest expenses	-	6.345.205
Other accrued expenses	35.000.000	115.533.875
Total	**35.000.000**	**121.879.080**

12. UNEARNED REVENUE

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Revenue from warehouse and office rentals	162.590.909	296.363.636
Total	**162.590.909**	**296.363.636**

13. OTHER PAYABLES

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Trade Union fund	81.484.041	47.580.374
Vicem But Son Cement Joint Stock Company	-	1.312.251.930
Others	37.903.456	117.730.300
Total	**119.387.497**	**1.477.562.604**

14. LOANS AND OBLIGATIONS UNDER FINANCE LEASES

	01/01/2026	Increase during the period	Decrease during the period	30/09/2026
	VND	VND	VND	VND
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade (*)	7.000.000.000	10.000.000.000	17.000.000.000	-
Total	**7.000.000.000**	**10.000.000.000**	**17.000.000.000**	**-**

15. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings and Structures	Machinery and Equipments	Transportation Vehicles	Management device	Total
	VND	VND	VND	VND	VND
COST					
As at 01/01/2026	**8.195.001.569**	**228.668.233**	**2.094.658.755**	**169.728.380**	**10.688.056.937**
As at 30/09/2026	**8.195.001.569**	**228.668.233**	**2.094.658.755**	**169.728.380**	**10.688.056.937**
ACCUMULATED DEPRECIATION					
As at 01/01/2026	**8.079.272.509**	**228.668.233**	**2.094.658.755**	**122.749.506**	**10.525.349.003**
Depreciation for the period	52.823.300	-	-	9.718.500	62.541.800
As at 30/09/2026	**8.132.095.809**	**228.668.233**	**2.094.658.755**	**132.468.006**	**10.587.890.803**
NET BOOK VALUE					
As at 01/01/2026	**115.729.060**	**-**	**-**	**46.978.874**	**162.707.934**
As at 30/09/2026	**62.905.760**	**-**	**-**	**37.260.374**	**100.166.134**
Cost of tangible fixed assets fully depriciated but still in use	*7.121.077.448*	*228.668.233*	*2.094.658.755*	*104.938.380*	*9.549.342.816*

16. OWNERS' EQUITY

Statement of changes in owners' equity

	Owner's equity	Share premium	Other owner's equity	Investment and development fund	Other funds belonging to owners' equity	Retained earnings	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
As at 01/01/2025	**70.000.000.000**	**18.200.000.000**	**1.032.320.000**	**24.862.074.052**	**1.418.399.955**	**(5.394.849.263)**	**110.117.944.744**
- Profit of previous year	-	-	-	-	-	554.631.288	554.631.288
As at 01/01/2026	**70.000.000.000**	**18.200.000.000**	**1.032.320.000**	**24.862.074.052**	**1.418.399.955**	**(4.840.217.975)**	**110.672.576.032**
- Profit of the current year	-	-	-	-	-	1.108.181.547	1.108.181.547
As at 30/09/2026	**70.000.000.000**	**18.200.000.000**	**1.032.320.000**	**24.862.074.052**	**1.418.399.955**	**(3.732.036.428)**	**111.780.757.579**

Details of major shareholders

	30/09/2026		01/01/2026	
	Shares	Ratio	Shares	Ratio
Vietnam National Cement Corporation	3.584.525	51,21%	3.584.525	51,21%
Vicem Ha Tien Cement Joint Stock	700.000	10,00%	700.000	10,00%
Other shareholders	2.715.475	38,79%	2.715.475	38,79%
Total	**7.000.000**	**100,00%**	**7.000.000**	**100,00%**

17. REVENUE FROM GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	From 01/01/2026 to 30/09/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/09/2025 VND
Revenue from sale of gypsum	166.788.349.415	130.444.469.427
Revenue from sale of cement	26.264.991.389	22.585.390.646
Revenue from sale of clinker	-	13.098.753.893
Other revenue	1.394.227.274	1.260.363.638
Total	**194.447.568.078**	**167.388.977.604**

Revenue deductions

	From 01/01/2026 to 30/09/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/09/2025 VND
- Trade discounts	55.923.576	43.675.925
Total	**55.923.576**	**43.675.925**

18. COST OF GOODS SOLD

	From 01/01/2026 to 30/09/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/09/2025 VND
Cost of gypsum	155.747.245.861	121.223.963.682
Cost of cement	24.899.419.256	21.530.129.299
Cost of clinker	-	13.098.753.893
Other cost of sales	1.102.108.137	461.442.669
Total	**181.748.773.254**	**156.314.289.543**

19. FINANCIAL INCOME

	From 01/01/2026 to 30/09/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/09/2025 VND
Bank interest	241.798.126	147.805.431
Profit on foreign exchange rate revaluation	9.317.134	-
Total	**251.115.260**	**147.805.431**

20. FINANCIAL EXPENSES

	From 01/01/2026 to 30/09/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/09/2025 VND
Interest expense	141.520.548	96.712.329
Loss on foreign exchange rate revaluation	-	27.669.609
Total	**141.520.548**	**124.381.938**

21. SELLING EXPENSES

	From 01/01/2026 to 30/09/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/09/2025 VND
Staff expenses	1.796.294.936	990.694.341
Outsourced expenses	1.340.600.990	3.365.791.396
Other expenses	299.213.017	465.761.657
Total	**3.436.108.943**	**4.822.247.394**

22. ADMINISTRATIVE EXPENSES

	From 01/01/2026 to 30/09/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/09/2025 VND
Staff expenses	3.774.124.389	2.993.201.811
Material expense for administration	325.124.585	256.048.455
Depreciation expense	62.541.800	120.347.532
Tax, fees	321.535.760	141.181.580
Reversal of provision for bad debts	-	(297.695.661)
Outsourced expenses	1.526.401.322	831.519.601
Other expenses	2.198.525.247	1.997.470.457
Total	**8.208.253.103**	**6.042.073.775**

23. PRODUCTION AND BUSINESS COSTS BY ELEMENT

	From 01/01/2026 to 30/09/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/09/2025 VND
Supplies and materials expense	325.124.585	256.048.455
Staff expenses	5.570.419.325	3.983.896.152
Depreciation expense	62.541.800	120.347.532
Outsourced expenses	2.867.002.312	4.197.310.997
Other expenses	2.819.274.024	2.604.413.694
Reversal of provision for bad debts	-	(297.695.661)
Total	**11.644.362.046**	**10.864.321.169**

24. OTHER INCOME

	From 01/01/2026 to 30/09/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/09/2025 VND
Income from disposal of fixed asset	-	73.709.849
Other income	11.408.842	11.106.510
Total	**11.408.842**	**84.816.359**

25. OTHER EXPENSES

	From 01/01/2026 to 30/09/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/09/2025 VND
Late tax payment penalties	4.346.682	-
Others	6.984.527	72.690.624
Total	**11.331.209**	**72.690.624**

26. CORPORATE INCOME TAX EXPENSE

	From 01/01/2026 to 30/09/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/09/2025 VND
Accounting Profit before CIT	**1.108.181.547**	**356.054.418**
Adjustment for taxable income		
- Add: Undeductible expense	181.331.209	234.690.624
- Less: Losses carried forward from prior years	1.027.251.350	590.745.042
- Less: Deductible interest expense carried forward from prior years	262.261.406	
Taxable income	-	-
- Tax rate	20%	20%
Current corporate income tax expenses	-	-
- Additional corporate income tax in previous years	-	-
Total current corporate income tax expenses	-	-

27. BASIC EARNINGS PER SHARE

	From 01/01/2026 to 30/09/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/09/2025 VND
Profit allocated to common shareholders	**1.108.181.547**	**356.054.418**
Appropriation to bonus and welfare fund	-	-
Earnings used to calculate basic earnings per share	**1.108.181.547**	**356.054.418**
Average number of common shares outstanding during the year	7.000.000	7.000.000
Basic earnings per share	**158**	**51**

28. INFORMATION ON RELATED PARTIES

Transactions with related parties

	From 01/01/2026 to 30/09/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/09/2025 VND
Sales		
Vicem Hoang Thach Cement Company Limited	8.312.086.988	20.179.177.200
Vicem Tam Diep Cement One Member Company Limited	-	838.976.400
Vicem Ha Tien Cement Joint Stock Company	10.909.802.481	8.188.831.750
Bim Son Cement Joint Stock Company	119.184.268.890	89.238.563.477
Vicem But Son Cement Joint Stock Company	16.071.383.200	11.998.920.600
Vicem Hoang Mai Cement Joint Stock Company	3.220.281.850	-
Purchases		
Vietnam Cement Corporation	362.701.589	-
Bim Son Cement Joint Stock Company	24.962.011.844	34.228.083.784
Vicem But Son Cement Joint Stock Company	75.210.000	561.866.059
Vicem Hoang Thach Cement Company Limited	18.432.750	42.879.130

Balances with related parties

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Trade payables	**344.769.567**	-
Vietnam Cement Corporation	263.542.766	-
Bim Son Cement Joint Stock Company	81.226.801	
Advances to suppliers	-	**1.369.062.447**
Vietnam Cement Corporation	-	98.789.743
Bim Son Cement Joint Stock Company	-	1.270.272.704

29. COMPARATIVE FIGURES

The comparative figures on the Interim Balance Sheet are the figures on the audited financial statements for the fiscal year ended 31/12/2025.

The comparative figures on the Interim Income Statement and Interim Cash Flow Statement are the figures on the reviewed financial statements for the period from 01/01/2025 to 30/09/2025.

Hue, 19 October 2026

Preparer	Chief Accountant	Director
Nguyen Hoang Yen	Nguyen Hoang Yen	Le Dinh Thang

M.S.D.N: 3300101300 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN VICEM THẠCH CAO XI MĂNG
THÀNH PHỐ HUẾ