TỔNG CÔNG TY XI MĂNG VIỆT NAM
VIET NAM NATIONAL CEMENT CORPORATION
CÔNG TY CP VICEM VLXD ĐÀ NẴNG
DA NANG BUILDING MATERIAL VICEM JSC

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

Số/*No:* 107/DXV-CBTT

Đà Nẵng, ngày 04 tháng 3 năm 2026
Da Nang, March 04, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh
Respectfully to: Ho Chi Minh Stock Exchange

1. Tên tổ chức *Organization name*	:	Công ty cổ phần VICEM Vật liệu Xây dựng Đà Nẵng *Da Nang Building Material Vicem JSC*
Mã chứng khoán *Stock code*	:	DXV
Địa chỉ trụ sở chính *Headquarter Address*	:	Lô C4, đường số 9, KCN Hoà Khánh, phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng *Lot C4, No. 9 Street, Hoa Khanh Industrial Zone, Lien Chieu Ward, Da Nang City*
Điện thoại *Telephone*	:	0236 3707814
Email	:	vanthucoxiva@gmail.com
Website	:	http://www.coxiva.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố/*Content of information disclosure*:

- Báo cáo tài chính kiểm toán cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025.

Audited financial statements for the operating period from January 1, 2025 to December 31, 2025.

- Công văn giải trình lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025.

Letter explaining the after-tax profit of the corporate income tax for 2025.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 04/3/2026, tại địa chỉ trang Web: http://www.coxiva.com.vn/ category/bao-cao-tai-chinh

This information was published on the Company's website on March 04, 2026, as in the link http://www.coxiva.com.vn/ category/bao-cao-tai-chinh

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

We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law./.

Tài liệu đính kèm:
Attached documents:
- BCTC kiểm toán cho kỳ hoạt động từ 01/01/2025 đến 31/12/2025;
Audited financial statements from 01/01/2025 to 31/12/2025;
- Giải trình lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025.
Explaining the after-tax profit of the corporate income tax for 2025.

NGƯỜI ĐƯỢC UỶ QUYỀN CBTT
PERSON AUTHORIZED TO DISCLOSE INFORMATION

CÔNG TY CỔ PHẦN VICEM VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐÀ NẴNG

Phan Viết Quyền

TỔNG CÔNG TY XI MĂNG VIỆT NAM
CÔNG TY CP VICEM VLXD ĐÀ NẴNG

Số: 104/DXV-TCKT
V/v giải trình lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Đà Nẵng, ngày 02 tháng 03 năm 2026

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh

Căn cứ thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin định kỳ của tổ chức, quy định giải trình đối với lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo lãi (lỗ), chuyển lãi (lỗ) từ báo cáo cùng kỳ năm trước sang lãi (lỗ) ở kỳ này, có sự thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước.

Công ty Cổ phần Vicem Vật liệu Xây dựng Đà Nẵng giải trình về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 như sau:

ĐVT: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	Chênh lệch
1	Tổng doanh thu	208.562	180.172	28.390
2	Tổng chi phí	207.748	185.833	21.914
3	Lợi nhuận trước thuế	814	-5.661	6.476
4	Lợi nhuận sau thuế	814	-5.661	6.476

Kết quả kinh doanh năm 2025, lợi nhuận đạt 814 triệu đồng, tăng 6.476 triệu đồng so với cùng kỳ năm 2024 (lỗ 5.661 triệu đồng). Nguyên nhân ảnh hưởng:

- Lợi nhuận gộp tăng 9.881 triệu đồng, chủ yếu do:

+ Sản lượng tiêu thụ vỏ bao tăng 20,08 % so với cùng kỳ.

+ Sản lượng tiêu thụ gạch tăng 29,56 %, Giá bán gạch tăng 27,27% so với cùng kỳ.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp thực hiện 10.565 triệu đồng, tăng 2.332 triệu đồng so với cùng kỳ (8.232 triệu đồng) chủ yếu do tăng trích lập dự phòng phải thu khó đòi. Chi phí bán hàng thực hiện 7.991 triệu đồng, tăng 437 triệu đồng so với cùng kỳ (7.554 triệu đồng) chủ yếu do tăng chi phí nhân viên. Thu nhập từ hoạt động tài chính tương đương cùng kỳ năm 2024.

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

Trân trọng./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- CBTT;
- Lưu: VT, thư ký HĐQT.

GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 04001018... CÔNG TY CỔ PHẦN VICEM VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐÀ NẴNG ... THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Trần Văn Khôi

CÔNG TY CỔ PHẦN VICEM VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐÀ NẴNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

Đà Nẵng, tháng 03 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8 - 23

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vicem Vật liệu Xây dựng Đà Nẵng ("Công ty") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Văn Tân	Chủ tịch
Ông Trần Văn Khôi	Thành viên
Ông Lê Kế Tích	Thành viên
Ông Nguyễn Hữu Vỹ	Thành viên
Bà Trần Thị Chi	Thành viên HĐQT độc lập

Ban Giám đốc

Ông Trần Văn Khôi	Giám đốc
Ông Lê Kế Tích	Phó giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phản ánh một cách trung thực và hợp lý, tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Thiết lập và thực hiện kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính được lập và trình bày tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN VICEM VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐÀ NẴNG

Trần Văn Khôi
Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 02 tháng 03 năm 2026

anviet
Certified Public Accountants

Công ty TNHH Kiểm toán An Việt
Tầng 12, tòa nhà 167 Bùi Thị Xuân, Phường Hai Bà Trưng, Hà Nội
T (84-24) 6278 2904 E anviet@anvietcpa.com W anvietcpa.com

*Số: **50** /2026/BCKT-AVI-TC1*

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông**
Hội đồng quản trị và Ban giám đốc
Công ty Cổ phần Vicem Vật liệu Xây dựng Đà Nẵng

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Vicem Vật liệu Xây dựng Đà Nẵng (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 02/03/2026, từ trang 04 đến trang 23 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 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 của 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. 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 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 đơn vị. 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp 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 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vicem Vật liệu Xây dựng Đà Nẵng tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN AN VIỆT

Đoàn Thu Hằng	**Nguyễn Hoàng Việt**
Phó Tổng giám đốc	**Kiểm toán viên**
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 1396-2023-055-1	Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 4988-2024-055-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT
Hà Nội, ngày 02 tháng 03 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

MẪU SỐ B01 - DN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**111.692.724.180**	**115.085.518.985**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**		**10.272.499.653**	**14.066.422.944**
1.	Tiền	111	5	10.272.499.653	14.066.422.944
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**11.500.000.000**	**5.500.000.000**
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	11.500.000.000	5.500.000.000
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**71.705.270.967**	**68.891.654.219**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	74.672.526.420	71.619.122.262
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		2.385.923.578	1.078.473.227
3.	Phải thu ngắn hạn khác	136	8	18.241.386.951	18.511.076.732
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	13	(23.594.565.982)	(22.317.018.002)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**10**	**17.787.988.501**	**25.976.345.354**
1.	Hàng tồn kho	141		18.040.422.663	26.705.185.374
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(252.434.162)	(728.840.020)
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**426.965.059**	**651.096.468**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	218.138.333	180.507.089
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	426.646.740
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16	208.826.726	43.942.639
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**11.239.658.198**	**9.231.154.816**
I.	**Tài sản cố định**	**220**		**7.247.174.144**	**8.411.650.150**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	14	7.247.174.144	8.411.650.150
	- Nguyên giá	*222*		*100.203.764.111*	*101.755.802.136*
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(92.956.589.967)*	*(93.344.151.986)*
II.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**3.884.171.187**	**608.987.079**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	11	3.884.171.187	608.987.079
III.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**108.312.867**	**210.517.587**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	9	108.312.867	210.517.587
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**122.932.382.378**	**124.316.673.801**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

MẪU SỐ B01 - DN

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C -	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**25.353.643.985**	**27.552.150.980**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**25.353.643.985**	**27.552.150.980**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	21.005.554.017	21.683.884.377
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		118.943.000	31.764.800
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	438.940.976	305.121.185
4.	Phải trả người lao động	314		2.471.556.690	3.424.365.022
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315		278.404.549	384.982.423
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		174.863.637	169.827.275
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	12	861.773.846	1.548.598.628
8.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.607.270	3.607.270
D -	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**97.578.738.393**	**96.764.522.821**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**17**	**97.578.738.393**	**96.764.522.821**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		99.000.000.000	99.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*99.000.000.000*	*99.000.000.000*
2.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		725.357.511	725.357.511
3.	Quỹ đầu tư phát triển	418		16.866.716.874	16.866.716.874
4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(19.013.335.992)	(19.827.551.564)
	- LNST chưa PPLK đến cuối năm trước	*421a*		*(19.827.551.564)*	*(14.166.200.453)*
	- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*814.215.572*	*(5.661.351.111)*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**122.932.382.378**	**124.316.673.801**

Đà Nẵng, ngày 02 tháng 03 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Huỳnh Minh	Trương Văn Tuấn	Trần Văn Khôi

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

MẪU SỐ B02 - DN

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**18**	**211.435.473.143**	**182.200.201.728**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	18	4.700.689.534	4.575.008.522
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**10**	**18**	**206.734.783.609**	**177.625.193.206**
4.	Giá vốn hàng bán	11	19	188.817.370.957	169.588.524.341
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**		**17.917.412.652**	**8.036.668.865**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	1.254.128.944	1.241.665.190
7.	Chi phí tài chính	22		-	-
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		-	-
8.	Chi phí bán hàng	25	21	7.991.291.516	7.554.380.014
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	21	10.564.587.486	8.232.442.067
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**615.662.594**	**(6.508.488.026)**
11.	Thu nhập khác	31	23	573.189.367	1.305.269.800
12.	Chi phí khác	32	24	374.636.389	458.132.885
13.	**Lợi nhuận khác**	**40**		**198.552.978**	**847.136.915**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**814.215.572**	**(5.661.351.111)**
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25	-	-
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**60**		**814.215.572**	**(5.661.351.111)**
18.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	**26**	**82**	**(572)**

Đà Nẵng, ngày 02 tháng 03 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Huỳnh Minh	Trương Văn Tuấn	Trần Văn Khôi

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

MẪU SỐ B03 - DN

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2025	Năm 2024
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	**Lợi nhuận trước thuế**	**01**	**814.215.572**	**(5.661.351.111)**
2.	**Điều chỉnh cho các khoản**			
	- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	1.288.476.006	1.275.689.062
	- Các khoản dự phòng	03	801.142.122	141.270.123
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(1.108.540.112)	(1.241.665.190)
3.	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước**	**08**	**1.795.293.588**	**(5.486.057.116)**
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(3.763.919.107)	6.081.938.776
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	8.664.762.711	10.309.835.399
	- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(2.645.114.210)	(1.388.522.144)
	- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	64.573.476	(120.198.066)
	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	1.744.142.000	1.700.000.000
	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.423.417.500)	(1.701.200.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**4.436.320.958**	**9.395.796.849**
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(3.282.365.926)	(1.246.031.407)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	(136.524.299)	-
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(22.500.000.000)	(5.500.000.000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	16.463.632.877	-
5.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.225.013.099	982.426.457
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(8.230.244.249)**	**(5.763.604.950)**
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**-**	**-**
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**	**(3.793.923.291)**	**3.632.191.899**
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**14.066.422.944**	**10.434.231.045**
	Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**10.272.499.653**	**14.066.422.944**

Đà Nẵng, ngày 02 tháng 03 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Huỳnh Minh	Trương Văn Tuấn	Trần Văn Khôi

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vicem Vật liệu Xây dựng Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là "Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0400101820 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 01/06/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 04/11/2024.

Trụ sở chính của Công ty tại: Lô C4, đường số 9, KCN Hòa Khánh, phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Vốn điều lệ của Công ty là 99.000.000.000 đồng, tương đương 9.900.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty đang được giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là DXV.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 182 người (tại ngày 31/12/2024 là 216 người)

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Sản xuất, kinh doanh xi măng, các sản phẩm từ xi măng và vật liệu xây dựng khác;
- Sản xuất vỏ bao xi măng, bao bì các loại;
- Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, phụ tùng thiết bị, vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh vận tải đường sắt, đường bộ và đường thủy;
- Đầu tư kinh doanh bất động sản, dịch vụ cho thuê nhà và văn phòng.

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

Cấu trúc của Công ty bao gồm Văn phòng của Công ty tại quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng và các đơn vị trực thuộc sau:

STT	Đơn vị	Địa chỉ
1.	Xí nghiệp Sản xuất Vỏ bao Xi măng Đà Nẵng	Lô C4, đường số 9, KCN Hòa Khánh, phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng
2.	Xí nghiệp Gạch Tuynel Lai Nghi	Khối 7B, phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng
3.	Nhà máy Gạch An Hòa	Thôn Mỹ Sơn, xã Thu Bồn, thành phố Đà Nẵng

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 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thông tin về thay đổi Chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và một số thông tư liên quan khác. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026. Ảnh hưởng của việc áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp theo hướng dẫn tại Thông tư 99 đối với số liệu sổ kế toán và số liệu Báo cáo tài chính của Công ty tại ngày 01/01/2026 được thực hiện theo hướng dẫn chuyển đổi số dư trên sổ kế toán và điều khoản chuyển tiếp quy định tại Thông tư 99 và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 - "Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót".

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.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở cộng ngang các số liệu trên Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty và các Chi nhánh sau khi đã loại trừ các khoản phải thu, phải trả, các giao dịch giữa các đơn vị trong nội bộ Công ty.

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

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

4.4. Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi

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

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; các khoản đã chi hộ; 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.

4.5. 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định hiện hành về trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

4.6. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

	Năm
Nhà cửa vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc thiết bị	05 - 20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị quản lý	03 - 10

4.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

4.8. 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. Chi phí trả trước bao gồm:

- Chi phí công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ từ 24 đến 36 tháng;
- Các chi phí trả trước dài hạn khác được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng hữu ích của tài sản.

4.9. Các khoản nợ phải trả

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: Phải trả về cổ tức; phải trả về các khoản BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ; 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.

4.10. 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 hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa 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 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 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.

4.11. Thuế

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

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

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

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

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

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

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

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.

4.12. 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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	205.151.142	175.408.301
Tiền gửi ngân hàng	10.067.348.511	13.891.014.643
Cộng	**10.272.499.653**	**14.066.422.944**

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội với lãi suất từ 5,4%/năm và các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh với lãi suất từ 5,2%/năm đến 7,0%/năm.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên liên quan		
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hoàng Thạch	155.177.439	147.553.808
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hải Phòng	-	3.207.624.900
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hà Tiên	10.752.393.405	12.014.549.856
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Bút Sơn	9.826.268.000	6.787.455.226
Công ty Cổ phần Xi măng Bỉm Sơn	2.129.564.736	-
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hải Vân	5.038.570.489	4.848.227.130
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	835.312.000	492.832.000
Phải thu các khách hàng khác		
Công ty TNHH MTV Cường Phú Hưng	992.150.082	992.150.082
Công ty Xi măng Nghi Sơn	1.317.600.000	1.976.400.000
DNTN Thương mại & dịch vụ Vương Quốc	2.328.962.447	2.343.962.447
Công ty Cổ phần Xi măng Đức Sơn	2.515.368.000	1.653.200.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Huy Hoà	3.347.658.839	-
Các khách hàng khác	35.433.500.983	37.155.166.813
Cộng	**74.672.526.420**	**71.619.122.262**

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tạm ứng	88.663.113	-	110.808.010	-
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	638.527.180	-	609.411.335	-
Ký cược, ký quỹ (*)	16.573.700.000	-	17.042.800.877	-
Phải thu khác	940.496.658	(50.000.000)	748.056.510	(50.000.000)
Cộng	**18.241.386.951**	**(50.000.000)**	**18.511.076.732**	**(50.000.000)**

(*) Bao gồm khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng giá trị 16.500.000.000 đồng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Hà Nội với lãi suất gửi là 5,6%/năm được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản cấp bảo lãnh của Công ty tại ngân hàng này.

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	**218.138.333**	**180.507.089**
Chi phí sửa chữa tài sản	-	85.695.000
Chi phí bảo hiểm	100.000.000	94.812.089
Công cụ dụng cụ	118.138.333	-
Dài hạn	**108.312.867**	**210.517.587**
Chi phí sửa chữa tài sản	108.312.867	210.517.587
Cộng	**326.451.200**	**391.024.676**

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng đang đi trên đường	1.452.168.940	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	10.089.828.280	-	11.067.058.871	-
Công cụ, dụng cụ	21.153.837	-	15.652.049	-
Chi phí SXKD dở dang	3.849.751.824	-	1.174.796.864	-
Thành phẩm	2.322.235.742	(252.434.162)	6.980.822.858	(728.840.020)
Hàng hoá	305.284.040	-	6.958.253.732	-
Hàng gửi bán	-	-	508.601.000	-
Cộng	**18.040.422.663**	**(252.434.162)**	**26.705.185.374**	**(728.840.020)**

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự án thăm dò mỏ đất Hóc Lầy	725.805.261	608.987.079
Dự án đầu tư hệ thống pin năng lượng mặt trời	3.158.365.926	-
Cộng	**3.884.171.187**	**608.987.079**

12. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	62.595.324	185.629.332
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	660.000.000	1.269.515.660
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	9.661.500	9.661.500
Các khoản phải trả, phải nộp khác	129.517.022	83.792.136
Cộng	**861.773.846**	**1.548.598.628**

13. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	31/12/2025				01/01/2025			
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	Năm	VND	VND	VND	Năm	VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng		**27.347.710.042**	**3.803.144.060**	**(23.544.565.982)**		**29.381.946.048**	**7.114.928.046**	**(22.267.018.002)**
Công ty TNHH Nghĩa Nhân	> 3 năm	3.511.777.535	-	(3.511.777.535)	> 3 năm	3.511.777.535	-	(3.511.777.535)
Công ty TNHH Mai Hương	> 3 năm	3.437.712.472	-	(3.437.712.472)	> 3 năm	3.437.712.472	-	(3.437.712.472)
Công ty TNHH Trường Phong	> 3 năm	2.040.808.116	-	(2.040.808.116)	> 3 năm	2.040.808.116	-	(2.040.808.116)
Các khách hàng khác	> 3 năm	18.357.411.919	3.803.144.060	(14.554.267.859)	> 3 năm	20.391.647.925	7.114.928.046	(13.276.719.879)
Phải thu khác		**50.000.000**	**-**	**(50.000.000)**		**50.000.000**	**-**	**(50.000.000)**
Ông Huỳnh Minh Tạo	> 3 năm	50.000.000	-	(50.000.000)	> 3 năm	50.000.000	-	(50.000.000)
Cộng		**27.397.710.042**	**3.803.144.060**	**(23.594.565.982)**		**29.431.946.048**	**7.114.928.046**	**(22.317.018.002)**

14. 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 01/01/2025	**24.331.291.187**	**70.606.264.470**	**6.294.135.459**	**524.111.020**	**101.755.802.136**
Mua sắm	-	124.000.000	-	-	124.000.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(567.362.000)	(959.965.400)	(148.710.625)	(1.676.038.025)
Tại ngày 31/12/2025	**24.331.291.187**	**70.162.902.470**	**5.334.170.059**	**375.400.395**	**100.203.764.111**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2025	**18.892.322.438**	**67.689.186.193**	**6.294.135.459**	**468.507.896**	**93.344.151.986**
Khấu hao trong năm	740.343.123	523.420.383	-	24.712.500	1.288.476.006
Thanh lý, nhượng bán	-	(567.362.000)	(959.965.400)	(148.710.625)	(1.676.038.025)
Tại ngày 31/12/2025	**19.632.665.561**	**67.645.244.576**	**5.334.170.059**	**344.509.771**	**92.956.589.967**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2025	**5.438.968.749**	**2.917.078.277**	**-**	**55.603.124**	**8.411.650.150**
Tại ngày 31/12/2025	**4.698.625.626**	**2.517.657.894**	**-**	**30.890.624**	**7.247.174.144**
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	*9.060.015.065*	*63.725.862.134*	*5.334.170.059*	*177.700.395*	*78.297.747.653*

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan				
Tổng công ty Xi măng Việt Nam	149.516.125	149.516.125	134.766.971	134.766.971
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hoàng Thạch	486.509.509	486.509.509	988.141.262	988.141.262
Trường Trung cấp nghề Kỹ thuật Xi măng	-	-	17.000.000	17.000.000
Phải trả người bán khác				
Hợp tác xã Minh Tiến	6.022.201.165	6.022.201.165	6.193.760.185	6.193.760.185
Công ty Cổ phần Nhựa, Bao bì Ngân Hạnh	3.083.961.600	3.083.961.600	1.541.415.383	1.541.415.383
Công ty Cổ phần Công nghiệp Thương mại Sông Đà	2.718.200.000	2.718.200.000	1.463.130.000	1.463.130.000
Công ty Cổ phần Giấy Việt Pháp	1.696.016.502	1.696.016.502	3.836.714.626	3.836.714.626
Các người bán khác	6.849.149.116	6.849.149.116	7.508.955.950	7.508.955.950
Cộng	**21.005.554.017**	**21.005.554.017**	**21.683.884.377**	**21.683.884.377**

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

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	302.140.128	2.321.487.911	2.188.686.647	434.941.392
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(43.942.639)	-	-	(43.942.639)
Thuế thu nhập cá nhân	2.981.057	101.487.222	100.468.695	3.999.584
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	374.323.755	539.207.842	(164.884.087)
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	126.694.384	126.694.384	-
Cộng	**261.178.546**	**2.923.993.272**	**2.955.057.568**	**230.114.250**
Trong đó:				
Thuế và các khoản phải thu Nhà Nước	43.942.639			208.826.726
Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước	305.121.185			438.940.976

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2024	**99.000.000.000**	**725.357.511**	**16.866.716.874**	**(14.166.200.453)**	**102.425.873.932**
Lỗ trong năm	-	-	-	(5.661.351.111)	(5.661.351.111)
Tại ngày 01/01/2025	**99.000.000.000**	**725.357.511**	**16.866.716.874**	**(19.827.551.564)**	**96.764.522.821**
Lãi trong năm	-	-	-	814.215.572	814.215.572
Tại ngày 31/12/2025	**99.000.000.000**	**725.357.511**	**16.866.716.874**	**(19.013.335.992)**	**97.578.738.393**

Chi tiết vốn chủ sở hữu

	31/12/2025	01/01/2025	Tỉ lệ
	VND	VND	%
Tổng công ty Xi măng Việt Nam (VICEM)	65.147.000.000	65.147.000.000	65,81%
Các cổ đông khác	33.853.000.000	33.853.000.000	34,19%
Cộng	**99.000.000.000**	**99.000.000.000**	**100%**

Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**9.900.000**	**9.900.000**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**9.900.000**	**9.900.000**
- Cổ phiếu phổ thông	*9.900.000*	*9.900.000*
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	**-**	**-**
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**9.900.000**	**9.900.000**
- Cổ phiếu phổ thông	*9.900.000*	*9.900.000*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phiếu

18. DOANH THU

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	**209.053.036.778**	**181.310.059.184**
- Doanh thu bán xi măng	*73.066.886.359*	*68.936.478.820*
- Doanh thu bán vỏ bao	*96.320.767.333*	*84.996.821.586*
- Doanh thu bán gạch	*39.665.383.086*	*27.376.758.778*
Doanh thu khác	**2.382.436.365**	**890.142.544**
Cộng	**211.435.473.143**	**182.200.201.728**
Các khoản giảm trừ doanh thu		
- Chiết khấu thương mại	4.700.689.534	4.575.008.522
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**206.734.783.609**	**177.625.193.206**

Doanh thu với các bên liên quan

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hoàng Thạch	24.055.650.000	22.285.500.000
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hải Phòng	-	1.083.230.995
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hà Tiên	32.975.507.160	30.042.286.000
Công ty Cổ phần Xi măng Bỉm Sơn	4.669.553.200	4.668.664.000
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Bút Sơn	10.776.895.640	8.301.441.330
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hải Vân	9.125.567.000	7.418.950.000
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	456.000.000	125.655.556
Cộng	**82.059.173.000**	**73.925.727.881**

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn hàng hóa, thành phẩm đã bán	186.995.590.519	165.623.016.409
- Giá vốn bán xi măng	*64.941.452.615*	*60.819.478.954*
- Giá vốn bán vỏ bao	*90.165.338.372*	*78.685.834.396*
- Giá vốn bán gạch	*31.888.799.532*	*26.117.703.059*
Giá vốn khác	2.298.186.296	3.944.801.792
(Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(476.405.858)	20.706.140
Cộng	**188.817.370.957**	**169.588.524.341**

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.254.128.944	1.241.665.190
Cộng	**1.254.128.944**	**1.241.665.190**

21. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí bán hàng	**7.991.291.516**	**7.554.380.014**
Chi phí nhân viên	3.945.164.305	3.755.906.893
Chi phí công cụ, dụng cụ	6.416.688	4.489.350
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.819.414.062	3.362.578.077
Chi phí khác	220.296.461	431.405.694
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**10.564.587.486**	**8.232.442.067**
Chi phí nhân viên	5.870.254.116	5.129.772.756
Chi phí công cụ, dụng cụ	377.547.186	297.336.821
Chi phí khấu hao tài sản cố định	160.411.428	26.735.238
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	1.277.547.980	141.270.123
Chi phí dịch vụ mua ngoài	923.075.551	852.066.138
Chi phí khác	1.952.751.225	1.782.260.991
Cộng	**18.555.879.002**	**15.786.822.081**

22. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, CCDC	88.546.899.453	69.033.411.662
Chi phí nhân viên	28.397.260.740	19.499.485.833
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.034.662.994	844.902.496
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.355.234.396	6.152.225.009
Chi phí khác	5.013.498.257	2.102.676.375
Chi phí dự phòng	801.142.122	872.772.278
Cộng	**131.148.697.962**	**98.505.473.653**

23. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ bán phế liệu	429.508.340	950.693.675
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	136.524.299	-
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	346.950.000
Các khoản khác	7.156.728	7.626.125
Cộng	**573.189.367**	**1.305.269.800**

24. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí khấu hao của tài sản trong thời gian dừng sản xuất tại Nhà máy gạch Lai Nghi	253.813.012	404.051.328
Chi phí khác	120.823.377	54.081.557
Cộng	**374.636.389**	**458.132.885**

25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	**814.215.572**	**(5.661.351.111)**
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
- Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
- Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	494.636.389	610.132.885
- Trừ: Lỗ được kết chuyển	(1.308.851.961)	-
Thu nhập tính thuế	**-**	**(5.051.218.226)**
Thuế suất	20%	20%
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**-**	**-**

26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**814.215.572**	**(5.661.351.111)**
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**814.215.572**	**(5.661.351.111)**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	9.900.000	9.900.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**82**	**(572)**

27. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các bên liên quan sau:

Bên liên quan	Mối liên hệ
Tổng công ty Xi măng Việt Nam (VICEM)	Công ty mẹ
Công ty TNHH Một thành viên Xi măng Vicem Hoàng Thạch	Công ty con của VICEM
Công ty TNHH Một thành viên Xi măng Vicem Hải Phòng	Công ty con của VICEM
Công ty TNHH Một thành viên Xi măng Vicem Tam Điệp	Công ty con của VICEM
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hà Tiên	Công ty con của VICEM
Công ty Cổ phần Xi măng Bỉm Sơn	Công ty con của VICEM
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Bút Sơn	Công ty con của VICEM
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hoàng Mai	Công ty con của VICEM
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hải Vân	Công ty con của VICEM
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Sông Thao	Công ty con của VICEM
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	Công ty con của VICEM
Công ty Cổ phần Năng lượng và Môi trường Vicem	Công ty con của VICEM
Công ty Cổ phần Vicem Thương mại Xi măng	Công ty con của VICEM
Công ty Cổ phần Vicem Thạch cao Xi măng	Công ty con của VICEM
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Vận tải Xi măng Hải Phòng	Công ty con của VICEM
Công ty Cổ phần Vicem Vận tải Hoàng Thạch	Công ty con của VICEM
Công ty Cổ phần Logistic Vicem	Công ty con của VICEM
Viện Công nghệ Xi măng Vicem	Đơn vị thuộc VICEM
Trường Trung cấp nghề Kỹ thuật Xi măng	Đơn vị thuộc Viện Công nghệ Xi măng Vicem

Ngoài các giao dịch và số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của Báo cáo tài chính này, trong năm Công ty có giao dịch với các bên liên quan sau:

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Mua hàng hóa, dịch vụ		
Tổng công ty Xi măng Việt Nam (VICEM)	-	26.825.729
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hoàng Thạch	46.485.254.146	49.293.692.675
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hải Vân	4.782.656.480	2.345.385.002
Công ty Cổ phần Xi măng Bỉm Sơn	656.657.398	3.287.333.333
Trường Trung cấp nghề Kỹ thuật Xi măng	17.000.000	17.000.000

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trả trước cho người bán		
Công ty Cổ phần Xi măng Bỉm Sơn	2.246.870.843	938.962.123
Ký cược, ký quỹ		
Công ty TNHH MTV Xi măng Vicem Hoàng Thạch	-	504.468.000

Tiền lương và thù lao của Thành viên Hội đồng quản trị, Ban giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Ông Nguyễn Văn Tân	Chủ tịch HĐQT	72.000.000	72.000.000
Ông Trần Văn Khôi	Thành viên HĐQT, Giám đốc	516.742.928	459.388.077
Ông Lê Kế Tích	Thành viên HĐQT, Phó Giám đốc	386.163.352	359.609.333
Ông Nguyễn Hữu Vỹ	Thành viên HĐQT	323.980.046	319.796.054
Bà Trần Thị Chi	Thành viên HĐQT độc lập	48.000.000	32.000.000
Cộng		**1.346.886.326**	**1.242.793.464**

28. THÔNG TIN KHÁC

Thù lao của Ban kiểm soát Công ty đã chi trả trong năm là:

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Bà Trần Thị Hải Ngà	Trưởng Ban kiểm soát	48.000.000	48.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hằng	Thành viên Ban kiểm soát	36.000.000	36.000.000
Bà Nguyễn Phương Lan	Thành viên Ban kiểm soát	36.000.000	36.000.000
Cộng		**120.000.000**	**120.000.000**

29. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

30. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán.

Đà Nẵng, ngày 02 tháng 03 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Huỳnh Minh	Trương Văn Tuấn	Trần Văn Khôi

VIETNAM CEMENT CORPORATION
DA NANG BUILDING MATERIAL VICEM JSC
No: 104/DXV-TCKT
Regarding the explanation of profit after corporate income tax 2025

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

Da Nang, March 02, 2026

Dear: - State Securities Commission
- Stock Exchange. Ho Chi Minh City

Pursuant to Circular 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 issue the Ministry of Finance on periodic disclosure of information by organizations, enterprises are required to provide explanations in cases where the after-tax profit in the reporting period records a profit (or loss), or changes from profit to loss (or from loss to profit) compared to the same period of the previous year, with a fluctuation of 10% or more compared to the same period of the previous year.

Da Nang Construction Materials Vicem Joint Stock Company hereby provides an explanation on the business performance for 2025 as follows:

Unit: Million VND

No	ITEMS	2025	2024	Difference
1	Total revenue	208,562	180,172	28,390
2	Total cost	207,748	185,833	21,914
3	Profit before tax	814	-5,661	6,476
4	Profit after tax	814	-5,661	6,476

Business results for 2025, Profit was VND 814 million, representing an increase of VND 6,476 million compared to the same period last year (a loss of VND 5,661 million). Key contributing factor:

- Gross profit increased by VND 9,881 million, mainly due to:

+ The sales volume of cement bag increased by 20.08% compared to the same period.

+ The sales volume of bricks increased by 29.56%, the selling price of bricks increased by 27.27% compared to the same period.

- Administrative expenses amounted to VND 10,565 million, an increase of VND 2,332 million compared to the same period (VND 8,232 million), mainly due to an increase in the allowance for doubtful receivables. Selling expenses amounted to VND 7,991 million, a decrease of VND 437 million compared to the same period (VND 7,554 million) mainly due to an Increase in employee costs. Financial income remained equivalent to the same period in 2024.

We hereby certify that the above information is true and take full legal responsibility for the disclosed information.

Best regards./.

Place of receipt:
- As above;
- Information disclosure;
- Save: Clerical, Secretary of the Board of Directors.

DIRECTOR

M.S.D.N: 0400101824 CÔNG TY CỔ PHẦN VICEM VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐÀ NẴNG THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Tran Van Khoi

DA NANG BUILDING MATERIAL VICEM JOINT STOCK COMPANY

AUDITED FINANCIAL STATEMENTS
For the year ended 31 December 2025

Da Nang, March 2026

TABLE OF CONTENTS

CONTENTS	PAGE(S)
STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT	2
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT	3
BALANCE SHEET	4 - 5
INCOME STATEMENT	6
CASH FLOW STATEMENT	7
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS	8 - 23

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of Da Nang Building Material Vicem Joint Stock Company ("the Company") presents this report together with the Company's financial statements for the year ended 31 December 2025.

THE BOARD OF DIRECTORS AND MANAGEMENT

The members of the Board of Directors and Management of the Company who executed during the year ended 31 December 2025 and to the date of this report are as follows:

Board of Directors

Mr. Nguyen Van Tan	Chairman
Mr. Tran Van Khoi	Member
Mr. Le Ke Tich	Member
Mr. Nguyen Huu Vy	Member
Mrs. Tran Thi Chi	Independent Member

Board of Management

Mr. Tran Van Khoi	Director
Mr. Le Ke Tich	Deputy Director

THE BOARD OF MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY

The Board of Management of the Company is responsible for preparing the financial statements for the year ended 31 December 2025, which give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2025 and the results of its operations and its cash flows for the year. In preparing these financial statements, the Board of Management is required to:

- Comply with Vietnamese Accounting Standards, Corporate Accounting System and the relevant statutory requirements applicable to the preparation and presentation of the financial statements;
- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting principles have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the financial statements;
- Design and implement an effective internal control system for proper preparation and presentation of the financial statements to minimize errors and frauds; and
- Prepare the financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.

The Board of Management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept, which disclose, with reasonable accuracy at any time, the financial position of the Company and that the financial statements comply with Vietnamese Accounting Standards, Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the financial statements. The Board of Management is also responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of frauds and other irregularities.

The Board of Management confirms that the Company has complied with the above requirements in preparing these financial statements.

For and on behalf of the Board of Management,

CÔNG TY CỔ PHẦN VICEM VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐÀ NẴNG

Tran Van Khoi
Director

Da Nang, 02 March 2026

anviet
Certified Public Accountants

An Viet Auditing Company Limited
Level 12, 167 Building, Bui Thi Xuan Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi
T (84-24) 6278 2904 **E** anviet@anvietcpa.com **W** anvietcpa.com

*No: **50** /2026/BCKT-AVI-TC1*

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

To: Shareholders
The Board of Directors and Management of
Da Nang Building Material Vicem Joint Stock Company

We have audited the accompanying financial statements of Da Nang Building Material Vicem Joint Stock Company ("the Company") prepared on 02 March 2026, as set out from page 04 to page 23, which comprise the accompanying balance sheet as at 31 December 2025 and the related statements of income, the cash flows for the year ended 31 December 2025 and notes to the financial statements.

Management's Responsibility

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Corporate Accounting System and the relevant statutory requirements applicable to the preparation and presentation of financial statements and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditors' Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amount and disclosures in the financial statements. The selected procedures depend on the auditors' judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditors consider internal control relevant to the Company's preparation and fair presentation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Auditors' Opinion

In our opinion, the accompanying financial statements give a true and fair view of, in all material respects, the financial position of Da Nang Building Material Vicem Joint Stock Company as at 31 December 2025, and of the results of its operations and its cash flows for the year then ended, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Corporate Accounting System and the relevant statutory requirements applicable to the preparation and presentaion of the financial statements.

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN AN VIỆT

Doan Thu Hang
Deputy General Director
Certificate of audit practice registration
No. 1396-2023-055-1

Nguyen Hoang Viet
Auditor
Certificate of audit practice registration
No. 4988-2024-055-1

For and on behalf of
ANVIET AUDITING COMPANY LIMITED
Hanoi, 02 March 2026

BALANCE SHEET
As at 31 December 2025

FORM B01 - DN
Unit: VND

	ITEMS	Codes	Notes	31/12/2025	01/01/2025
A -	**CURRENT ASSETS**	**100**		**111,692,724,180**	**115,085,518,985**
I.	**Cash and cash equivalents**	**110**		**10,272,499,653**	**14,066,422,944**
1.	Cash	111	5	10,272,499,653	14,066,422,944
II.	**Short-term financial investments**	**120**		**11,500,000,000**	**5,500,000,000**
1.	Invesments held to maturity	123	6	11,500,000,000	5,500,000,000
III.	**Short-term receivables**	**130**		**71,705,270,967**	**68,891,654,219**
1.	Short-term trade receivable	131	7	74,672,526,420	71,619,122,262
2.	Short-term advances to suppliers	132		2,385,923,578	1,078,473,227
3.	Other short-term receivables	136	8	18,241,386,951	18,511,076,732
4.	Provision for doubtful debts	137	13	(23,594,565,982)	(22,317,018,002)
IV.	**Inventories**	**140**	**10**	**17,787,988,501**	**25,976,345,354**
1.	Inventories	141		18,040,422,663	26,705,185,374
2.	Provision for devaluation of inventories	149		(252,434,162)	(728,840,020)
V.	**Other current assets**	**150**		**426,965,059**	**651,096,468**
1.	Short-term prepayments	151	9	218,138,333	180,507,089
2.	Value added tax deductibles	152		-	426,646,740
3.	Other receivables from State Budget	153	16	208,826,726	43,942,639
B -	**NON-CURRENT ASSETS**	**200**		**11,239,658,198**	**9,231,154,816**
I.	**Fixed assets**	**220**		**7,247,174,144**	**8,411,650,150**
1.	Tangible fixed assets	221	14	7,247,174,144	8,411,650,150
	- Cost	*222*		*100,203,764,111*	*101,755,802,136*
	- Accumulated depreciation	*223*		*(92,956,589,967)*	*(93,344,151,986)*
II.	**Long-term assets in progress**	**240**		**3,884,171,187**	**608,987,079**
1.	Construction in progress	242	11	3,884,171,187	608,987,079
III.	**Other long-term assets**	**260**		**108,312,867**	**210,517,587**
1.	Long-term prepayments	261	9	108,312,867	210,517,587
	TOTAL ASSETS	**270**		**122,932,382,378**	**124,316,673,801**

BALANCE SHEET (Continued)
As at 31 December 2025

FORM B01 - DN
Unit: VND

	ITEMS	Codes	Notes	31/12/2025	01/01/2025
C -	**LIABILITIES**	**300**		**25,353,643,985**	**27,552,150,980**
I.	**Current liabilities**	**310**		**25,353,643,985**	**27,552,150,980**
1.	Short-term trade payable	311	15	21,005,554,017	21,683,884,377
2.	Short-term advance from customers	312		118,943,000	31,764,800
3.	Taxes and amounts payable to State Budget	313	16	438,940,976	305,121,185
4.	Payables to employees	314		2,471,556,690	3,424,365,022
5.	Short-term accrued expenses	315		278,404,549	384,982,423
6.	Short-term unearned revenue	318		174,863,637	169,827,275
7.	Other short-term payables	319	12	861,773,846	1,548,598,628
8.	Bonus and welfare funds	322		3,607,270	3,607,270
D -	**EQUITY**	**400**		**97,578,738,393**	**96,764,522,821**
I.	**Owner's equity**	**410**	**17**	**97,578,738,393**	**96,764,522,821**
1.	Owners' contributed capital	411		99,000,000,000	99,000,000,000
	- Ordinary shares with voting rights	*411a*		*99,000,000,000*	*99,000,000,000*
2.	Other legal capital	414		725,357,511	725,357,511
3.	Investment and development fund	418		16,866,716,874	16,866,716,874
4.	Retained earnings	421		(19,013,335,992)	(19,827,551,564)
	- Accumulated to the prior year end	*421a*		*(19,827,551,564)*	*(14,166,200,453)*
	- Undistributed earnings of the current year	*421b*		*814,215,572*	*(5,661,351,111)*
	TOTAL RESOURCES	**440**		**122,932,382,378**	**124,316,673,801**

Da Nang, 02 March 2026

Preparer	Chief Accountant	Director
Huynh Minh	Truong Van Tuan	Tran Van Khoi

INCOME STATEMENT

For the year ended 31 December 2025

FORM B02 - DN
Unit: VND

	ITEMS	Codes	Notes	Year 2025	Year 2024
1.	**Revenue from goods sold and services rendered**	**01**	**18**	**211,435,473,143**	**182,200,201,728**
2.	Deductions	02	18	4,700,689,534	4,575,008,522
3.	**Net revenue from goods sold and services rendered**	**10**	**18**	**206,734,783,609**	**177,625,193,206**
4.	Cost of goods sold and services rendered	11	19	188,817,370,957	169,588,524,341
5.	**Gross profit from goods sold and services rendered**	**20**		**17,917,412,652**	**8,036,668,865**
6.	Financial income	21	20	1,254,128,944	1,241,665,190
7.	Financial expenses	22		-	-
	- Of which: Loan interest charged	*23*		-	-
8.	Selling expenses	25	21	7,991,291,516	7,554,380,014
9.	General and administration expenses	26	21	10,564,587,486	8,232,442,067
10.	**Operating profit**	**30**		**615,662,594**	**(6,508,488,026)**
11.	Other income	31	23	573,189,367	1,305,269,800
12.	Other expenses	32	24	374,636,389	458,132,885
13.	**Profit from other activities**	**40**		**198,552,978**	**847,136,915**
14.	**Accounting profit before tax**	**50**		**814,215,572**	**(5,661,351,111)**
15.	Current corporate income tax expense	51	25	-	-
16.	Deferred Tax Expense	52		-	-
17.	**Net profit after corporate income tax**	**60**		**814,215,572**	**(5,661,351,111)**
18.	**Earning per share**	**70**	**26**	**82**	**(572)**

Da Nang, 02 March 2026

Preparer	Chief Accountant	Director
Huynh Minh	Truong Van Tuan	Tran Van Khoi

CASH FLOW STATEMENT
(Indirect Method)
For the year ended 31 December 2025

FORM B03 - DN
Unit: VND

	ITEMS	Codes	Year 2025	Year 2024
I.	**CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES**			
1.	**Profit for the year**	**01**	**814,215,572**	**(5,661,351,111)**
2.	**Adjustment for**			
	- Depreciation and amortization of fixed assets	02	1,288,476,006	1,275,689,062
	- Provisions	03	801,142,122	141,270,123
	- (Gain)/Loss from investing activities	05	(1,108,540,112)	(1,241,665,190)
3.	**Operating profit before movements in working capital**	**08**	**1,795,293,588**	**(5,486,057,116)**
	- Increase, decrease in receivables	09	(3,763,919,107)	6,081,938,776
	- Increase, decrease in inventory	10	8,664,762,711	10,309,835,399
	- Increase, decrease in payables (exclude interest expenses, CIT)	11	(2,645,114,210)	(1,388,522,144)
	- Increase, decrease in prepayments and others	12	64,573,476	(120,198,066)
	- Other cash inflows	16	1,744,142,000	1,700,000,000
	- Other cash outflows	17	(1,423,417,500)	(1,701,200,000)
	Net cash from operating activities	**20**	**4,436,320,958**	**9,395,796,849**
II.	**CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES**			
1.	Acquisition of fixed assets and other long-term assets	21	(3,282,365,926)	(1,246,031,407)
2.	Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22	(136,524,299)	-
3.	Cash outflow for lending, buying debt intrusments of other entities	23	(22,500,000,000)	(5,500,000,000)
4.	Cash recoverd from lending, selling debt intrusments of other entities	24	16,463,632,877	-
5.	Interest earned, dividend and profit received	27	1,225,013,099	982,426,457
	Net cash from investing activities	**30**	**(8,230,244,249)**	**(5,763,604,950)**
III.	**CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES**			
	Net cash from financing activities	**40**	**-**	**-**
	Net decrease in cash during the year	**50**	**(3,793,923,291)**	**3,632,191,899**
	Cash and cash equivalents at the beginning of year	**60**	**14,066,422,944**	**10,434,231,045**
	Cash and cash equivalents at the end of year	**70**	**10,272,499,653**	**14,066,422,944**

Da Nang, 02 March 2026

Preparer	Chief Accountant	Director
Huynh Minh	Truong Van Tuan	Tran Van Khoi

1. GENERAL INFORMATION

Structure of ownership

Da Nang Building Material Vicem Joint Stock Company (hereinafter referred to as the "Company") operates under Business Registration Certificate No. 0400101820 initially issued by the Da Nang Department of Planning and Investment on 01 June 2007, and amended for the 12th time on 04 November 2024.

The Company's headquarters is located at: Lot C4, Road No. 9, Hoa Khanh Industrial Park, Lien Chieu Ward, Da Nang City.

The Company has a charter capital of 99,000,000,000 VND, equivalent to 9,900,000 shares, with a par value of 10,000 VND per share.

The Company's shares are traded on the Ho Chi Minh City Stock Exchange with the stock code as DXV.

The number of employees as at 31 December 2025 was 182 (As at 31 December 2024 was 216).

Operating and principal activities

- Producing and trading cement, cement products, and other construction materials;
- Manufacturing cement bags and various types of packaging;
- Constructing industrial and civil works;
- Trading import-export of materials, spare parts, and construction materials;
- Transporting by rail, road, and waterway;
- Investing in real estate and providing rental services for houses and offices.

Normal business cycle

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

Corporate structure

The structure of the Company includes its Office located in Lien Chieu District, Da Nang City, and the following units:

No.	Units	Address
1.	Danang Cement Bag Manufacturing Factory	Lot C4, Road No. 9, Hoa Khanh Industrial Park, Lien Chieu Ward, Da Nang City
2.	Lai Nghi Tuynel Brick Factory	Block 7B, Dien Ban Dong Ward, Da Nang City
3.	An Hoa Brick Factory	My Son Hamlet, Thu Bon Commune, Da Nang City

2. ACCOUNTING PERIOD AND ACCOUNTING CURRENCY

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

Accounting currency: Vietnam Dong (VND).

3. ACCOUNTING STANDARDS AND ACCOUNTING SYSTEM APPLIED

The financial statements are presented in Vietnamese Dong (VND) and are prepared based on accounting principles in accordance with the regulations of the Enterprise Accounting System as issued in Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016, by the Ministry of Finance, the Vietnamese Accounting Standards, and relevant legal regulations regarding the preparation and presentation of financial statements.

Information on changes in Corporate Accountings System

On 27 October 2025, the Ministry of Finance issued Circular No. 99/2025/TT-BTC ("Circular 99") providing guidance on the Corporate Accounting System, replacing Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 of the Ministry of Finance, and other related circulars. Circular 99 becomes effective from 1 January 2026 and is applicable to financial years commencing on or after 1 January 2026. The impact of the adoption of the Corporate Accounting System in accordance with the guidance set out in Circular 99 on the Company's accounting records and financial statement figures as at 1 January 2026 is determined in accordance with the guidance on the conversion of opening balances in the accounting records and the transitional provisions set out in Circular 99 and Vietnamese Accounting Standard No. 29 – "Changes in Accounting Policies, Accounting Estimates and Errors."

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The following are the main accounting policies 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.

The financial statements of the Company are prepared based on the aggregation of data from the financial statements of the Company's Office and its Branches, after eliminating receivables, payables, and transactions between the units within the Company.

4.2. Estimates

The preparation of financial statements complies with the Vietnamese Accounting Standards, Corporate Accounting System, and relevant legal regulations regarding the preparation and presentation of financial statements. This requires the Executive Board 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 Executive Board, actual results may differ from the estimates and assumptions made.

4.3. Cash and cash equivalents

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

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

4.4. Receivables and provision for doubtful debts

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

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

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

Receivables are recognised 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 the Vietnamese Accounting Standards, Corporate Accounting System.

4.5. Inventories

Inventories are determined based on the lower of cost or 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 determined by the estimated selling price minus costs to complete, marketing, selling, and distribution costs incurred. Inventories are accounted for using the regular declaration method.

Inventory write-downs are the difference between the cost of inventories and their net realizable value at the end of the accounting year, and are recognized in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Corporate Accounting System.

4.6. Tangible fixed assets and depreciation

Tangible fixed assets are presented 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.

Subsequent costs 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 incurred.

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 April 2013, of the Ministry of Finance. The specific depreciation periods for various types of fixed assets are as follows:

	Years
Buildings and structures	05 - 50
Machinery and equipment	05 - 20
Transport and transmission vehicles	06 - 10
Office equipment	03 - 10

4.7. Construction in progress

Assets that are under construction for production, leasing, management, or any other purposes are recorded at their historical cost. This cost includes all necessary expenses to form the asset, such as construction costs, equipment, other related costs, and interest costs associated with the project, in accordance with the Company's accounting policies. Depreciation for these assets is calculated similarly to other assets, starting from the time the asset is ready for use.

4.8. Prepaid expenses

Prepaid expenses include actual expenses incurred but related to the production and business activities of multiple accounting periods. Prepaid expenses consist of:

- Tool and equipment costs, which are allocated on a straight-line basis over 24 to 36 months;
- Other long-term prepaid expenses, which are allocated on a straight-line basis over the useful life of the asset.

4.9. Payables

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

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

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

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

4.10. Revenue and other income

Sales revenue is recognized when all of the following conditions are met:

- The Company has transferred the significant risks and rewards associated with ownership of the products or goods to the buyer;
- The Company no longer retains control over the goods as an owner or has 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 customer has the right to return goods in exchange for other goods or services);
- The Company has received or will 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; and foreign exchange gains, among others.

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

4.11. Taxation

Corporate income tax expense represents the sum of the tax 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 never taxable or deductible.

Deferred tax is recognized on differences between the carrying amounts of assets and liabilities and its tax base in the financial statements and is recognized using the balance sheet method. Deferred tax liability should be recognized for all taxable temporary differences, and deferred tax asset shall be recognized when it is probable that taxable profit will be available against so that temporary differences are deductible.

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

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

The determination of the tax currently payable is based on the current tax regulations. However, these regulations are subject to periodic variation and their ultimate determination depends on the results of the tax authorities' examinations. Other taxes are paid in accordance with the prevailing tax laws in Vietnam.

4.12. Related parties

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

Individuals who have the direct or indirect right to vote that results in significant influence over the Company, including close family members of these individuals (parents, spouses, children, and siblings), are also considered related parties.

Key management personnel have the authority and responsibility for planning, managing, and controlling the Company's activities. This includes leaders, management staff of the Company, and their close family members.

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

5. CASH

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Cash on hand	205,151,142	175,408,301
Cash in bank	10,067,348,511	13,891,014,643
Total	**10,272,499,653**	**14,066,422,944**

6. INVESMENTS HELD TO MATURITY

Short-term held-to-maturity investments comprise a 12-month term deposit at Saigon - Hanoi Commercial Joint Stock Bank bearing interest at 5.4% per annum, and 6-month term deposits at Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank bearing interest at rates ranging from 5.2% per annum to 7.0% per annum.

7. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLE

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Related parties		
Vicem Hoang Thach Cement Company Limited	155,177,439	147,553,808
Vicem Hai Phong Cement Company Limited	-	3,207,624,900
Vicem Ha Tien Cement Joint Stock Company	10,752,393,405	12,014,549,856
Vicem But Son Cement Joint Stock Company	9,826,268,000	6,787,455,226
Bim Son Cement Joint Stock Company	2,129,564,736	-
Vicem Hai Van Cement Joint Stock Company	5,038,570,489	4,848,227,130
Ha Long Cement Joint Stock Company	835,312,000	492,832,000
Receivables from other customers		
Cuong Phu Hung Company Limited	992,150,082	992,150,082
Nghi Son Cement Corporation	1,317,600,000	1,976,400,000
Vuong QuocTrade & Services Private Enterprise	2,328,962,447	2,343,962,447
Duc Son Cement Joint Stock Company	2,515,368,000	1,653,200,000
Huy Hoa Transport Service Trading Co., Ltd.	3,347,658,839	-
Others	35,433,500,983	37,155,166,813
Total	**74,672,526,420**	**71,619,122,262**

8. OTHER SHORT-TERM RECEIVABLES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Advances	88,663,113	-	110,808,010	-
Accrued interest income	638,527,180	-	609,411,335	-
Deposit (*)	16,573,700,000	-	17,042,800,877	-
Other receivables	940,496,658	(50,000,000)	748,056,510	(50,000,000)
Total	**18,241,386,951**	**(50,000,000)**	**18,511,076,732**	**(50,000,000)**

(*) Including a 12-month term deposit amounting to VND 16,500,000,000 at Saigon - Hanoi Commercial Joint Stock Bank, bearing an interest rate of 5.6% per annum, which is used as collateral for the Company's bank guarantee facilities at this bank.

9. PREPAYMENTS

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Short-term	**218,138,333**	**180,507,089**
Cost of repairing Machinery and Equipments	-	85,695,000
Property insuarance costs	100,000,000	94,812,089
Tools and supplies	118,138,333	-
Long-term	**108,312,867**	**210,517,587**
Cost of repairing Machinery and Equipments	108,312,867	210,517,587
Total	**326,451,200**	**391,024,676**

10. INVENTORIES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Historical cost	Provision	Historical cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Goods in transit	1,452,168,940	-	-	-
Raw materials	10,089,828,280	-	11,067,058,871	-
Tools and supplies	21,153,837	-	15,652,049	-
Work in process	3,849,751,824	-	1,174,796,864	-
Finished goods	2,322,235,742	(252,434,162)	6,980,822,858	(728,840,020)
Merchandises	305,284,040	-	6,958,253,732	-
Goods on consignment	-	-	508,601,000	-
Total	**18,040,422,663**	**(252,434,162)**	**26,705,185,374**	**(728,840,020)**

11. CONSTRUCTION IN PROGRESS

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Hoc Lay soil mining exploration project	725,805,261	608,987,079
Solar energy battery system investment project	3,158,365,926	-
Total	**3,884,171,187**	**608,987,079**

12. OTHER SHORT-TERM PAYABLES

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trade union	62,595,324	185,629,332
Short-term collaterals and deposits received	660,000,000	1,269,515,660
Dividend, profit payable	9,661,500	9,661,500
Others	129,517,022	83,792,136
Total	**861,773,846**	**1,548,598,628**

13. PROVISION FOR DOUBTFUL DEBTS

	31/12/2025				01/01/2025			
	Overdue time	Historical cost	Recoverable amount	Provision	Overdue time	Historical cost	Recoverable amount	Provision
	Year	VND	VND	VND	Year	VND	VND	VND
Short-term trade receivable		**27,347,710,042**	**3,803,144,060**	**(23,544,565,982)**		**29,381,946,048**	**7,114,928,046**	**(22,267,018,002)**
Nghia Nhan Company Limited	> 3 years	3,511,777,535	-	(3,511,777,535)	> 3 years	3,511,777,535	-	(3,511,777,535)
Mai Huong Company Limited	> 3 years	3,437,712,472	-	(3,437,712,472)	> 3 years	3,437,712,472	-	(3,437,712,472)
Truong Phong Company Limited	> 3 years	2,040,808,116	-	(2,040,808,116)	> 3 years	2,040,808,116	-	(2,040,808,116)
Other customers	> 3 years	18,357,411,919	3,803,144,060	(14,554,267,859)	> 3 years	20,391,647,925	7,114,928,046	(13,276,719,879)
Other short-term receivables		**50,000,000**	**-**	**(50,000,000)**		**50,000,000**	**-**	**(50,000,000)**
Mr Huynh Minh Tao	> 3 years	50,000,000	-	(50,000,000)	> 3 years	50,000,000	-	(50,000,000)
Total		**27,397,710,042**	**3,803,144,060**	**(23,594,565,982)**		**29,431,946,048**	**7,114,928,046**	**(22,317,018,002)**

14. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings and Structures	Machinery and Equipments	Transportation Vehicles	Management device	Total
	VND	VND	VND	VND	VND
COST					
As at 01/01/2025	**24,331,291,187**	**70,606,264,470**	**6,294,135,459**	**524,111,020**	**101,755,802,136**
Purchasing	-	124,000,000	-	-	124,000,000
Liquidation, disposal	-	(567,362,000)	(959,965,400)	(148,710,625)	(1,676,038,025)
As at 31/12/2025	**24,331,291,187**	**70,162,902,470**	**5,334,170,059**	**375,400,395**	**100,203,764,111**
ACCUMULATED DEPRECIATION					
As at 01/01/2025	**18,892,322,438**	**67,689,186,193**	**6,294,135,459**	**468,507,896**	**93,344,151,986**
Depreciation	740,343,123	523,420,383	-	24,712,500	1,288,476,006
Liquidation, disposal	-	(567,362,000)	(959,965,400)	(148,710,625)	(1,676,038,025)
As at 31/12/2025	**19,632,665,561**	**67,645,244,576**	**5,334,170,059**	**344,509,771**	**92,956,589,967**
NET BOOK VALUE					
As at 01/01/2025	**5,438,968,749**	**2,917,078,277**	**-**	**55,603,124**	**8,411,650,150**
As at 31/12/2025	**4,698,625,626**	**2,517,657,894**	**-**	**30,890,624**	**7,247,174,144**
Cost of tangible fixed assets fully depriciated but still in use	*9,060,015,065*	*63,725,862,134*	*5,334,170,059*	*177,700,395*	*78,297,747,653*

15. SHORT-TERM TRADE PAYABLE

	31/12/2025		01/01/2025	
	Value	Repayment capability amount	Value	Repayment capability amount
	VND	VND	VND	VND
Related parties				
Vietnam National Cement Corporation	149,516,125	149,516,125	134,766,971	134,766,971
Vicem Hoang Thach Cement Company Limited	486,509,509	486,509,509	988,141,262	988,141,262
Cement Technical Vocational School	-	-	17,000,000	17,000,000
Trade payables				
Minh Tien Cooperative	6,022,201,165	6,022,201,165	6,193,760,185	6,193,760,185
Ngan Hanh Packing and Plastic JSC	3,083,961,600	3,083,961,600	1,541,415,383	1,541,415,383
Song Da Industry Trade Joint Stock Company	2,718,200,000	2,718,200,000	1,463,130,000	1,463,130,000
Viet Phap Paper Joint Stock Company	1,696,016,502	1,696,016,502	3,836,714,626	3,836,714,626
Others	6,849,149,116	6,849,149,116	7,508,955,950	7,508,955,950
Total	**21,005,554,017**	**21,005,554,017**	**21,683,884,377**	**21,683,884,377**

16. TAXES AND AMOUNTS RECEIVABLE/PAYABLE TO STATE BUDGET

	01/01/2025	Payable amount	Paid amount	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Value added tax	302,140,128	2,321,487,911	2,188,686,647	434,941,392
Corporate income tax	(43,942,639)	-	-	(43,942,639)
Personal income tax	2,981,057	101,487,222	100,468,695	3,999,584
Land and housing tax, and rental charges	-	374,323,755	539,207,842	(164,884,087)
Fees, charge and others	-	126,694,384	126,694,384	-
Total	**261,178,546**	**2,923,993,272**	**2,955,057,568**	**230,114,250**
In which:				
- Tax and amounts receivables from State Budget	43,942,639			208,826,726
- Tax and amounts payable to State Budget	305,121,185			438,940,976

17. OWNERS' EQUITY

Statement of Changes in Owners' Equity

	Owner's equity	Other legal capital	Investment and development fund	Undistributed earnings	Total
	VND	VND	VND	VND	VND
As at 01/01/2024	**99,000,000,000**	**725,357,511**	**16,866,716,874**	**(14,166,200,453)**	**102,425,873,932**
Loss for the year	-	-	-	(5,661,351,111)	(5,661,351,111)
As at 01/01/2025	**99,000,000,000**	**725,357,511**	**16,866,716,874**	**(19,827,551,564)**	**96,764,522,821**
Profit for the year	-	-	-	814,215,572	814,215,572
As at 31/12/2025	**99,000,000,000**	**725,357,511**	**16,866,716,874**	**(19,013,335,992)**	**97,578,738,393**

Details of Owners' Contributions

	31/12/2025	01/01/2025	Ratio
	VND	VND	%
Vietnam National Cement Corporation (VICEM)	65,147,000,000	65,147,000,000	65.81%
Other shareholders	33,853,000,000	33,853,000,000	34.19%
	99,000,000,000	**99,000,000,000**	**100%**

Shares

	31/12/2025	01/01/2025
Authorised shares	**9,900,000**	**9,900,000**
Issued shares	**9,900,000**	**9,900,000**
- Common shares	*9,900,000*	*9,900,000*
Repurchased shares (Treasury shares)	**-**	**-**
Outstanding shares	**9,900,000**	**9,900,000**
- Common shares	*9,900,000*	*9,900,000*

Par value of an outstanding share VND 10,000 per share

18. NET REVENUE FROM GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Revenue	**209,053,036,778**	**181,310,059,184**
- Revenue from sale of cement	*73,066,886,359*	*68,936,478,820*
- Revenue from sale of packaging	*96,320,767,333*	*84,996,821,586*
- Revenue from sale of brick	*39,665,383,086*	*27,376,758,778*
Other revenue	**2,382,436,365**	**890,142,544**
Total	**211,435,473,143**	**182,200,201,728**
Deductions		
- Sales discount	4,700,689,534	4,575,008,522
Net revenue from goods sold and services rendered	**206,734,783,609**	**177,625,193,206**

Revenue from related parties

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Vicem Hoang Thach Cement Company Limited	24,055,650,000	22,285,500,000
Vicem Hai Phong Cement Company Limited	-	1,083,230,995
Vicem Ha Tien Cement Joint Stock Company	32,975,507,160	30,042,286,000
Bim Son Cement Joint Stock Company	4,669,553,200	4,668,664,000
Vicem But Son Cement Joint Stock Company	10,776,895,640	8,301,441,330
Vicem Hai Van Cement Joint Stock Company	9,125,567,000	7,418,950,000
Ha Long Cement Joint Stock Company	456,000,000	125,655,556
Total	**82,059,173,000**	**73,925,727,881**

19. COST OF GOOD SOLD

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Cost of good sold	186,995,590,519	165,623,016,409
- Cost of cement	*64,941,452,615*	*60,819,478,954*
- Cost of packaging	*90,165,338,372*	*78,685,834,396*
- Cost of brick	*31,888,799,532*	*26,117,703,059*
Other cost	2,298,186,296	3,944,801,792
(Reversal)/Provision for devaluation of inventories	(476,405,858)	20,706,140
Total	**188,817,370,957**	**169,588,524,341**

20. FINANCIAL INCOME

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Bank interest	1,254,128,944	1,241,665,190
Total	**1,254,128,944**	**1,241,665,190**

21. SELLING AND ADMINISTRATIVE EXPENSE

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Selling expenses	**7,991,291,516**	**7,554,380,014**
Staff expenses	3,945,164,305	3,755,906,893
Tools and instruments	6,416,688	4,489,350
Outsourced expense	3,819,414,062	3,362,578,077
Other expenses	220,296,461	431,405,694
Administrative expenses	**10,564,587,486**	**8,232,442,067**
Staff expenses	5,870,254,116	5,129,772,756
Tools and instruments	377,547,186	297,336,821
Depreciation expense	160,411,428	26,735,238
Tax, fee	3,000,000	3,000,000
Provision	1,277,547,980	141,270,123
Outsourced expense	923,075,551	852,066,138
Other expenses	1,952,751,225	1,782,260,991
Total	**18,555,879,002**	**15,786,822,081**

22. PRODUCTION AND BUSINESS COST BY NATURE

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Material and consumables cost	88,546,899,453	69,033,411,662
Labor cost	28,397,260,740	19,499,485,833
Depreciation	1,034,662,994	844,902,496
Outsourced expense	7,355,234,396	6,152,225,009
Other expenses	5,013,498,257	2,102,676,375
Provision	801,142,122	872,772,278
Total	**131,148,697,962**	**98,505,473,653**

23. OTHERS INCOME

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Income from scrap sales	429,508,340	950,693,675
Gain on disposal of fixed asset	136,524,299	-
Fines for breach of contract	-	346,950,000
Others	7,156,728	7,626,125
Total	**573,189,367**	**1,305,269,800**

24. OTHERS EXPENSES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Depreciation cost during production stoppages at Lai Nghi brick factory	253,813,012	404,051,328
Others	120,823,377	54,081,557
Total	**374,636,389**	**458,132,885**

25. CORPORATE INCOME TAX EXPENSE

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Accounting Profit before CIT	**814,215,572**	**(5,661,351,111)**
Adjustment for taxable income		
- Minus: Non-taxable income	-	-
- Add: Undeductible expense	494,636,389	610,132,885
- Minus: Transferred tax losses	(1,308,851,961)	-
Taxable income	**-**	**(5,051,218,226)**
Tax rate	20%	20%
Total current corporate income tax expenses	**-**	**-**

26. BASIC EARNINGS PER SHARE

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Profit allocated to common shareholders	**814,215,572**	**(5,661,351,111)**
Welfare and bonus fund	-	-
Profit to calculate earnings per share	**814,215,572**	**(5,661,351,111)**
Weighted average number of common shares during the year	9,900,000	9,900,000
Earning per share	**82**	**(572)**

27. RELATED PARTY TRANSACTIONS AND BALANCES

The Company has the following related parties:

Related parties	Relationship
Vietnam National Cement Corporation (VICEM)	Parent company
Vicem Hoang Thach Cement Company Limited	Subsidiary of VICEM
Vicem Hai Phong Cement Company Limited	Subsidiary of VICEM
Vicem Tam Diep Cement Company Limited	Subsidiary of VICEM
Vicem Ha Tien Cement Joint Stock Company	Subsidiary of VICEM
Bim Son Cement Joint Stock Company	Subsidiary of VICEM
Vicem But Son Cement Joint Stock Company	Subsidiary of VICEM
Vicem Hoang Mai Cement Joint Stock Company	Subsidiary of VICEM
Vicem Hai Van Cement Joint Stock Company	Subsidiary of VICEM
Vicem Song Thao Cement Joint Stock Company	Subsidiary of VICEM
Ha Long Cement Joint Stock Company	Subsidiary of VICEM
Vicem Energy and Environment Joint Stock Company	Subsidiary of VICEM
Vicem Cement Trading Joint Stock Company	Subsidiary of VICEM
Vicem Gypsum and Cement Joint Stock Company	Subsidiary of VICEM
Hai Phong Cement Transport and Trading JSC	Subsidiary of VICEM
Vicem Hoang Thach Transport JSC	Subsidiary of VICEM
Vicem Logistics JSC	Subsidiary of VICEM
Vicem Cement Institute of Technology	Unit of VICEM
Cement Technical Vocational School	Unit of Vicem Cement Institute of Technology

In addition to the transactions and balances with related parties presented in other notes to these Financial Statements, during the year the Company had transactions with the following related parties:

Transactions with related parties

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Purchases		
Vietnam National Cement Corporation	-	26,825,729
Vicem Hoang Thach Cement Company Limited	46,485,254,146	49,293,692,675
Vicem Hai Van Cement Joint Stock Company	4,782,656,480	2,345,385,002
Bim Son Cement Joint Stock Company	656,657,398	3,287,333,333
Cement Technical Vocational School	17,000,000	17,000,000

Balances with related parties

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Short-term advances to suppliers		
Bim Son Cement Joint Stock Company	2,246,870,843	938,962,123
Deposit		
Vicem Hoang Thach Cement Company Limited	-	504,468,000

Salary and remuneration of the Board of Directors and Management

Name	Position	Year 2025	Year 2024
		VND	VND
Mr. Nguyen Van Tan	Chairman	72,000,000	72,000,000
Mr. Tran Van Khoi	Board Member, Director	516,742,928	459,388,077
Mr. Le Ke Tich	Board Member, Deputy Director	386,163,352	359,609,333
Mr. Nguyen Huu Vy	Board Member	323,980,046	319,796,054
Mrs. Tran Thi Chi	Independent Board Member	48,000,000	32,000,000
Total		**1,346,886,326**	**1,242,793,464**

28. OTHER INFORMATION

The remuneration of the Company's Board of Supervisors paid during the year was:

Name	Position	Year 2025	Year 2024
		VND	VND
Mrs. Tran Thi Hai Nga	Head of Supervisory Board	48,000,000	48,000,000
Mrs. Nguyen Thi Thu Hang	Member	36,000,000	36,000,000
Mrs. Nguyen Phuong Lan	Member	36,000,000	36,000,000
Total		**120,000,000**	**120,000,000**

29. SUBSEQUENT EVENTS

There are no significant subsequent events affect the financial situation and operations of the Company that require adjustment or presentation in the Financial Statements for the year ended 31 December 2025.

30. COMPARATIVE FIGURES

The comparative figures are the figures on the audited financial statement for the year ended 31 December 2024.

Da Nang, 02 March 2026

Preparer	Chief Accountant	General Director
Huynh Minh	Truong Van Tuan	Tran Van Khoi