

Số: 93/CBTT-FICO

Tp.HCM, ngày 24 tháng 3 năm 2026

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại Khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng công ty Vật liệu xây dựng Số 1 – CTCP thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức:

- Mã chứng khoán: FIC
- Địa chỉ: Tầng 15 Sailing Tower, 111a Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp.HCM
- Điện thoại liên hệ/Tel: 028 38 212 960 Fax: 028 38 213 233
- Email: dung.nguyen@fico.com.vn
- Website: fico.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC năm 2025
  - + BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
  - + BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
  - + BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).
- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:
  - + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán .....):  
Có  Không   
Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:  
Có  Không
  - + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):  
Có  Không   
Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:  
Có  Không
  - + Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 27/03/2026 tại đường dẫn: <https://www.fico.com.vn/co-dong>

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC 2025

- Văn bản giải trình

**TỔNG CÔNG TY VLXD SỐ 1 - CTCP**



*Nguyễn Lê Dung*

**TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1  
- CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 62

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

### **TỔNG CÔNG TY**

Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty") tiền thân là Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1, được thành lập theo Quyết định số 90/TTg ngày 07/3/1994 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 997/BXD-TCLĐ ngày 20/11/1995 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 được chuyển sang tổ chức và hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con theo Quyết định số 2438/QĐ-BXD ngày 30/12/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Nhà nước được đăng ký lại lần thứ nhất của Tổng Công ty số 4106000303 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/9/2006.

Công ty mẹ - Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 được chuyển sang tổ chức và hoạt động theo mô hình Công ty TNHH Một thành viên hoạt động sản xuất kinh doanh theo Luật doanh nghiệp theo quyết định số 614/QĐ-BXD ngày 10/6/2010 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Tổng Công ty được phê duyệt phương án cổ phần hóa và chuyển thành Công ty Cổ phần theo Quyết định số 1874/QĐ-TTg ngày 03/11/2015 của Thủ tướng Chính phủ và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần mã số 0300402493 ngày 01/10/2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp, thay đổi các lần và đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 04/8/2025 về việc thay đổi địa chỉ kinh doanh theo địa giới hành chính.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300402493 thay đổi lần thứ 13 ngày 04/8/2025 là 1.270.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một nghìn, hai trăm bảy mươi tỷ đồng*).

Tên Tổng Công ty viết bằng tiếng nước ngoài: FICO CORPORATION - JSC.

Tên Tổng Công ty viết tắt: FICO.

Cổ phiếu của Tổng Công ty được giao dịch trên Hệ thống giao dịch UpCOM với mã chứng khoán là FIC.

Trụ sở chính của Tổng Công ty được đặt tại: Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur, phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Tổng Công ty trong suốt năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

Bà	Đỗ Thị Hiếu	Chủ tịch
Ông	Cao Trường Thụ	Thành viên
Ông	Phạm Việt Thắng	Thành viên
Ông	Đặng Minh Thừa	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 28/02/2025)
Ông	Nguyễn Xuân Thắng	Thành viên
Ông	Nguyễn Ngọc Vũ Chương	Thành viên (Bầu bổ sung từ ngày 29/4/2025)

#### **Ban Kiểm soát**

Ông	Đào Quang Sơn	Trưởng ban
Bà	Trần Linh Chi	Thành viên
Ông	Lê Văn Huy	Thành viên

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông	Cao Trường Thụ	Tổng Giám đốc
Ông	Phạm Việt Thắng	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Đức Lợi	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 30/9/2025)

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

**CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán 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 hợp nhất hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi.
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tổng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc, 



**Cao Trường Thụ**  
Tổng Giám đốc  
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2026

*Số: 135/2026/BCKTHN-CPA VIETNAM-HCM***BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các Cổ đông**  
**Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**  
**Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần, được lập ngày 25/03/2026 từ trang 06 đến trang 62, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



A blue handwritten signature.

A blue handwritten signature.

**Bùi Thị Thúy**  
**Phó Tổng Giám đốc**  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0580-2023-137-1  
*Giấy Ủy quyền số 04/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT*  
Thay mặt và đại diện  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**  
**Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT**  
*Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026*

**Lưu Minh Tới**  
**Kiểm toán viên**  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3920-2022-137-1

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

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>1.523.502.998.002</b>	<b>1.392.183.465.355</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>237.742.516.221</b>	<b>223.142.986.686</b>
1. Tiền	111		114.742.516.221	204.036.270.661
2. Các khoản tương đương tiền	112		123.000.000.000	19.106.716.025
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>543.138.980.000</b>	<b>269.713.470.009</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.2	11.427.575.701	11.427.575.701
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	5.2	(7.652.595.701)	(5.250.335.701)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	539.364.000.000	263.536.230.009
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>247.910.523.275</b>	<b>255.279.930.837</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	308.153.414.146	300.353.978.968
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	9.587.378.908	10.889.610.597
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	89.687.279.646	97.700.499.070
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137	5.6	(161.607.933.547)	(155.754.541.920)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	5.7	2.090.384.122	2.090.384.122
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.8</b>	<b>485.418.698.256</b>	<b>638.382.564.051</b>
1. Hàng tồn kho	141		533.501.564.333	672.548.295.157
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(48.082.866.077)	(34.165.731.106)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>9.292.280.250</b>	<b>5.664.513.772</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	4.904.977.318	3.173.557.766
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.484.636.410	738.464.716
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.19	2.902.666.522	1.752.491.290
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>1.304.872.729.877</b>	<b>1.338.782.909.809</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>10.911.482.131</b>	<b>33.840.758.916</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	10.911.482.131	33.840.758.916
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>218.556.085.811</b>	<b>238.201.932.052</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	159.970.075.437	176.560.418.726
- Nguyên giá	222		829.274.580.101	981.153.128.038
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(669.304.504.664)	(804.592.709.312)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.11	229.294.095	622.369.683
- Nguyên giá	225		1.572.302.368	1.572.302.368
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(1.343.008.273)	(949.932.685)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.12	58.356.716.279	61.019.143.643
- Nguyên giá	228		86.611.158.453	86.611.158.453
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(28.254.442.174)	(25.592.014.810)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.13</b>	<b>9.124.250.670</b>	<b>10.633.468.818</b>
1. Nguyên giá	231		31.597.726.547	31.597.726.547
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(22.473.475.877)	(20.964.257.729)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>26.253.185.834</b>	<b>19.037.929.198</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.14	26.253.185.834	19.037.929.198
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>969.600.706.833</b>	<b>956.333.582.627</b>
1. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	252	5.2	912.561.758.976	900.093.164.779
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.2	57.435.569.518	59.435.569.518
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	5.2	(396.621.661)	(3.195.151.670)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>70.427.018.598</b>	<b>80.735.238.198</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	53.765.383.180	57.825.489.496
2. Lợi thế thương mại	269	5.15	16.661.635.418	22.909.748.702
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>2.828.375.727.879</b>	<b>2.730.966.375.164</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>		<b>1.215.415.268.437</b>	<b>1.180.037.913.725</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.162.599.615.874</b>	<b>1.112.376.718.960</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	75.917.748.708	67.245.858.315
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	110.811.395.675	103.804.854.109
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.19	12.651.060.306	13.218.694.394
4. Phải trả người lao động	314		35.189.157.842	24.114.712.832
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	18.324.751.203	14.960.287.163
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		94.000.000	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	34.426.104.593	37.430.145.960
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	862.417.781.738	829.918.633.950
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		12.767.615.809	21.683.532.237
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>52.815.652.563</b>	<b>67.661.194.765</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	26.440.925.716	49.638.014.561
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21	5.493.000.000	153.999.991
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	5.22	14.212.247.717	11.546.876.083
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.23	6.669.479.130	6.322.304.130
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410+430)	<b>400</b>		<b>1.612.960.459.442</b>	<b>1.550.928.461.439</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.24</b>	<b>1.612.960.459.442</b>	<b>1.550.928.461.439</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.270.000.000.000	1.270.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.270.000.000.000	1.270.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		44.320.988.000	22.161.000.000
3. Chênh lệch đánh giá tài sản	416		(201.803.855.880)	(201.803.855.880)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		70.356.787.628	34.253.808.214
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		425.344.380.937	431.722.741.723
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		306.707.323.356	348.281.293.496
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		118.637.057.581	83.441.448.227
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		4.742.158.757	(5.405.232.618)
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300+400)	<b>440</b>		<b>2.828.375.727.879</b>	<b>2.730.966.375.164</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Người lập



Nguyễn Thị Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Hùng

Tổng Giám đốc



Cao Trường Thụ

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.194.960.042.796	1.380.301.049.922
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	8.738.378.524	11.121.841.092
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	1.186.221.664.272	1.369.179.208.830
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.000.815.131.413	1.181.403.032.508
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		185.406.532.859	187.776.176.322
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	25.214.676.042	20.280.147.915
7. Chi phí tài chính	22	6.4	33.451.085.812	36.666.606.464
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		33.771.141.605	35.767.194.520
8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24	6.5	83.278.323.476	71.069.761.875
9. Chi phí bán hàng	25	6.6	21.068.421.979	23.872.433.293
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	128.995.056.654	120.239.980.618
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		110.384.967.932	98.347.065.737
12. Thu nhập khác	31	6.8	71.645.720.516	41.602.387.208
13. Chi phí khác	32	6.8	37.134.297.140	45.003.263.354
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.8	34.511.423.376	(3.400.876.146)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		144.896.391.308	94.946.189.591
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.10	12.046.659.105	10.782.425.171
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.11	2.204.424.189	1.645.673.578
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		130.645.308.014	82.518.090.842
19. Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	61		118.637.057.581	83.441.448.227
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		12.008.250.433	(923.357.385)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.12	934	606


Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Người lập



Nguyễn Thị Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Hùng

Tổng Giám đốc



Cao Trường Thụy

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		144.896.391.308	94.946.189.591
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		41.384.543.261	45.241.215.731
- Các khoản dự phòng	03		19.721.431.589	15.444.841.668
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(23.985.739)	(58.826.201)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(51.613.145.642)	(21.951.606.830)
- Chi phí lãi vay	06		33.771.141.605	35.767.194.520
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		188.136.376.382	169.389.008.479
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		29.759.267.226	(13.827.365.350)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		139.046.730.824	58.865.181.728
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(2.132.412.426)	(40.238.604.258)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.328.686.764	7.447.502.503
- Tiền lãi vay đã trả	14		(33.779.991.589)	(35.852.923.572)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(13.347.121.294)	(11.985.820.737)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(18.087.578.307)	(11.243.947.185)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		291.923.957.580	122.553.031.608
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(21.100.590.950)	(21.279.255.680)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		29.742.293.274	1.917.191.977
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(581.430.000.000)	(362.834.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		305.602.230.009	248.880.000.000
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2.000.000.000	7.325.735.116
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		19.224.654.573	18.181.851.557
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		(245.961.413.094)	(107.808.477.030)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

*(Theo phương pháp gián tiếp)*  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		1.907.492.642.820	2.455.832.029.394
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.869.346.495.019)	(2.383.124.005.004)
3. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(308.000.004)	(397.833.346)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(69.225.148.486)	(70.475.979.292)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		<i>(31.387.000.689)</i>	<i>1.834.211.752</i>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b> (50 = 20+30+40)	50		<b>14.575.543.797</b>	<b>16.578.766.330</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60		<b>223.142.986.686</b>	<b>206.505.394.155</b>
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	61		<i>23.985.738</i>	<i>58.826.201</i>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b> (70 = 50+60+61)	70	5.1	<b>237.742.516.221</b>	<b>223.142.986.686</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Người lập



Nguyễn Thị Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Hùng

Trưởng Giám đốc



Cao Trường Thụ

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần tiền thân là Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1, được thành lập theo Quyết định số 90/TTg ngày 07/3/1994 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 997/BXD-TCLĐ ngày 20/11/1995 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 được chuyển sang tổ chức và hoạt động theo mô hình Công ty mẹ-Công ty con theo Quyết định số 2438/QĐ-BXD ngày 30/12/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Nhà nước được đăng ký lại lần thứ nhất của Tổng Công ty số 4106000303 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/9/2006.

Công ty mẹ - Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 được chuyển sang tổ chức và hoạt động theo mô hình Công ty TNHH Một thành viên hoạt động sản xuất kinh doanh theo Luật doanh nghiệp theo Quyết định số 614/QĐ-BXD ngày 10/6/2010 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Tổng Công ty được phê duyệt phương án cổ phần hóa và chuyển thành Công ty Cổ phần theo Quyết định số 1874/QĐ-TTg ngày 03/11/2015 của Thủ tướng Chính phủ và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần mã số 0300402493 ngày 01/10/2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp, thay đổi các lần và đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 04/8/2025 về việc thay đổi địa chỉ kinh doanh theo địa giới hành chính.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300402493 thay đổi lần thứ 13 ngày 04/8/2025 là 1.270.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một nghìn, hai trăm bảy mươi tỷ đồng*).

Tên Tổng Công ty viết bằng tiếng nước ngoài: FICO CORPORATION - JSC.

Tên Tổng Công ty viết tắt: FICO.

Cổ phiếu của Tổng Công ty được giao dịch trên Hệ thống giao dịch UpCOM với mã chứng khoán là FIC.

Trụ sở chính của Tổng Công ty được đặt tại: Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur, phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty và các Công ty con tại ngày 31/12/2025 là 356 người (tại ngày 31/12/2024 là 611 người).

**1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp bao gồm:

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (Kinh doanh dịch vụ bất động sản: Môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sản giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản);
- Sản xuất phụ tùng và bộ phận phụ trợ cho xe có động cơ và động cơ xe (Sản xuất phụ tùng, thiết bị xe cơ giới chuyên dụng phục vụ ngành công nghiệp xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng);
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (Kinh doanh, xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, vật tư, nguyên liệu và sản phẩm phục vụ ngành công nghiệp xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng);
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác (Kinh doanh, xuất nhập khẩu phụ tùng, thiết bị, xe cơ giới chuyên dụng phục vụ ngành công nghiệp xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng);

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (Tiếp theo)**

- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác (Kinh doanh, xuất nhập khẩu xe cơ giới chuyên dụng phục vụ ngành công nghiệp xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng);
- Khai khoáng khác (Khai thác và chế biến khoáng chất, nguyên liệu và chất phụ gia phục vụ ngành xây dựng);
- Xây dựng nhà các loại (Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp);
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (Xây dựng công trình thủy lợi, thủy điện, khu dân cư, khu công nghiệp, khu chế xuất);
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (Thiết kế xây dựng công trình dân dụng công nghiệp, thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị);
- Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng; Tư vấn đầu tư sản xuất nguyên liệu, vật liệu xây dựng; Đo đạc bản đồ);
- Hoạt động tư vấn quản lý ứng dụng, chuyển giao công nghệ sản xuất nguyên liệu, vật liệu xây dựng;
- Giáo dục nghề nghiệp (Tổ chức đào tạo nhân lực);
- Kinh doanh bến cảng, cho thuê mặt bằng, văn phòng làm việc, nhà xưởng, kho bãi;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ; dịch vụ lưu trú ngắn ngày (Kinh doanh khách sạn - không hoạt động tại trụ sở);
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (Nhà hàng - Không hoạt động tại trụ sở); Hoạt động của các cơ sở thể thao (Hoạt động câu lạc bộ thể dục thẩm mỹ);
- Sản xuất khác (Sản xuất vật liệu xây dựng, vật tư, nguyên liệu và sản phẩm phục vụ ngành công nghiệp xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng - không sản xuất tại trụ sở);
- Sản xuất máy chuyên dụng khác (Sản xuất xe cơ giới chuyên dụng phục vụ ngành công nghiệp xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng - Không sản xuất tại trụ sở);
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (không sản xuất tại trụ sở); Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ (Xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật đô thị);
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (Xử lý nền móng và hạ tầng, nền đất yếu);
- Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa; Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và sản phẩm liên quan (Bán buôn than đá, than non, than bùn, than củi, than cốc, diesel nhiên liệu, dầu nhiên liệu).

Hoạt động chính của Tổng Công ty và các Công ty con trong năm: Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét; Sản xuất gạch men; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, Kinh doanh bất động sản.

**1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tổng Công ty là 12 tháng.

**TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN**

Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur,  
phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**1.4 Cấu trúc Tổng Công ty**

Tại ngày 31/12/2025, Tổng Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết và các đơn vị trực thuộc như sau:

Stt	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
<b>A. Công ty con</b>					
1	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FiCO	Tầng 15, Tòa nhà Sailing Tower, Số 111A Pasteur, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh các thương hiệu sản phẩm FiCO	100,00%	100,00%
2	Công ty CP Phước Hòa FiCO	76 Hồ Đắc Di, Phường Tân Phước, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất kinh doanh đá xây dựng	73,90%	73,90%
3	Công ty CP Cơ khí Xây dựng Tân Định FiCO	Lô E, Đường số 2B, Khu Công nghiệp Đồng An, Phường Bình Hòa, TP. Hồ Chí Minh	Gia công cơ khí; buôn bán vật liệu	64,24%	64,24%
4	Công ty CP Gạch men Thanh Thanh	Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, Phường Trán Biên, Tỉnh Đồng Nai.	Sản xuất và kinh doanh gạch	51,00%	51,00%
5	Công ty TNHH MTV Cát Cam Ranh - FiCO	Thôn Tân Hải, Xã Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa	Sản xuất và kinh doanh cát	100,00%	100,00%
6	Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO	Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, Số 111A Pasteur, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh vật liệu xây dựng	100,00%	100,00%
7	Công ty CP Gạch Đông Nam Á	Thửa đất số 257, Tờ bản đồ số 17, Khu phố 9, Phường Chánh Phú Hòa, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất và kinh doanh gạch	51,00%	51,00%
<b>B. Công ty liên kết</b>					
1	Công ty CP Xi măng FiCO Tây Ninh	Số 433, đại lộ 30/4, Phường Tân Ninh, Tỉnh Tây Ninh	Sản xuất xi măng	25,84%	25,84%
2	Công ty CP Hóa An	20C, Khu phố Cầu Hang, Phường Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Khai thác và chế biến khoáng sản, VLXD	22,61%	22,61%

Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur, phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh.

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**1.4 Cấu trúc Tổng Công ty (Tiếp theo)**

Stt	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
3	Công ty CP Vitaly	Đường N1, Khu SXTT Bình Chuẩn, Khu phố Bình Phú, Phường Thuận Giao, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất mua bán vật liệu xây dựng; Kinh doanh nhà ở	41,78%	41,78%
4	Công ty CP Havali - FiCO	Số 65, đường số 3, Cư xá Chu Văn An, Phường Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất thủy tinh, sản phẩm từ thủy tinh	20,00%	20,00%
5	Công ty TNHH Xây dựng FiCO -Corea	Tầng M (tầng lửng), Block C, Chung cư Vạn Đô, số 348 Bến Vân Đồn, Phường Vĩnh Hội, TP. Hồ Chí Minh	Cung cấp dịch vụ kỹ thuật xử lý nền đất yếu	49,50%	49,50%
6	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	Số 01 Bạch Đằng, Phường Tân Sơn Hòa, TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp	29,00%	29,00%
7	Công ty CP FiCO Công nghệ Cao	102 đường Phùng Văn Cung, Phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất gạch, bê tông thương phẩm	45,00%	45,00%
8	Công ty CP Bê tông FiCO Pan - United	Số 60 Trường Sơn, Phường Tân Sơn Hòa, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất bê tông thương phẩm	45,00%	45,00%
9	Công ty Cổ phần Bao bì Khoáng sản Số 01	Thửa đất số 200, tờ bản đồ số DC 8-3, Đường N1, khu SXTT Bình Chuẩn, Phường An Phú, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất bao bì	24,00%	24,00%

**C. Các đơn vị trực thuộc:**

Stt	Tên Chi nhánh	Địa chỉ
1	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP - Xí nghiệp khai thác đá Thống Nhất	Áp 3, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
2	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP - Công ty Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO	Tầng 15, Tòa nhà Sailing Tower, 111A Pasteur, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh
3	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP - Chi nhánh FiCO Đồng Nai	Số 5, đường 16 A, Khu Công nghiệp Biên Hòa 2, Phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai
4	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP - Chi nhánh FiCO Bình Dương	Lô F, Đường số 2B, khu Công nghiệp Đồng An, Phường Bình Hòa, TP. Hồ Chí Minh
5	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP - Công ty Cát Cam Ranh FiCO	Thôn Tân Hải, xã Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**

Tổng Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

**2. KỶ KẾ TOÁN NĂM, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

**Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Chế độ kế toán áp dụng**

Tổng Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

**Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập từ Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Tổng Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Việc kiểm soát này đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)**

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Tổng Công ty và các Công ty con khác là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty trong cùng Tổng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu trong phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

**Hợp nhất kinh doanh**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của Công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua Công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính phát sinh hoạt động mua Công ty con.

**Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tổng Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của các Công ty con, Công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ trong thời gian không quá 10 năm.

Khi thanh lý Công ty con, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lỗ hoặc lỗ do nghiệp vụ nhượng bán Công ty tương ứng.

**Quyết toán cổ phần hóa**

Tổng Công ty đã thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để hoàn tất và trình Hồ sơ quyết toán giá trị phần vốn nhà nước tại thời điểm chính thức chuyển sang Công ty cổ phần cho Bộ Xây dựng. Đến ngày phát hành báo cáo này, Tổng Công ty vẫn chưa nhận được quyết định phê duyệt quyết toán giá trị phần vốn Nhà nước tại thời điểm chính thức chuyển thành Công ty cổ phần.

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ: Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ, chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập và chi phí tài chính trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất:

- Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản (Tiền, Nợ phải thu,...): Đánh giá lại theo tỷ giá mua vào ngoại tệ của các ngân hàng Tổng Công ty giao dịch tại ngày 31/12/2025.
- Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả (Phải trả người bán, vay,...): Đánh giá lại theo tỷ giá bán ra của các ngân hàng Tổng Công ty giao dịch tại ngày 31/12/2025.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại được kết chuyển vào Tài khoản số 413 - Chênh lệch tỷ giá, số dư tài khoản này sẽ được kết chuyển vào Doanh thu hoặc Chi phí tài chính tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong đó, lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

**Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

**Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Tổng Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các năm tài chính tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tổng Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 03 tháng (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu).

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tổng Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

***Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết và đầu tư khác***

Các khoản đầu tư vào các Công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản đầu tư khác được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

***Các khoản đầu tư khác:*** Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

***Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư***

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính.

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

**Nguyên tắc kế toán 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 nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp, chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với hoạt động thương mại: Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

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 ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng 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 của Tổng Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tổng Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình của Công ty mẹ đã được đánh giá lại theo phương pháp tài sản để xác định giá trị doanh nghiệp cho mục đích cổ phần hóa doanh nghiệp 100% vốn nhà nước tại thời điểm 31/12/2013. Theo đó, nguyên giá tài sản cố định hữu hình của Công ty mẹ được phản ánh theo nguyên giá đánh giá lại theo biên bản xác định giá trị doanh nghiệp.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình (Tiếp theo)**

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	08 - 25
Máy móc thiết bị	06 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05
Các tài sản khác	08 - 20

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình của Tổng Công ty là quyền sử dụng đất, phần mềm kế toán và khoan thăm dò trữ lượng mỏ đá được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Tổng Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định vô hình của Công ty mẹ đã được đánh giá lại theo phương pháp tài sản để xác định giá trị doanh nghiệp cho mục đích cổ phần hóa doanh nghiệp 100% vốn nhà nước tại thời điểm 31/12/2013. Theo đó, nguyên giá tài sản cố định vô hình của Công ty mẹ được phản ánh theo nguyên giá đánh giá lại theo biên bản xác định giá trị doanh nghiệp.

Tài sản cố định vô hình là Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hiệu lực của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tổng Công ty không thực hiện trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất không có thời hạn.

Phần mềm máy tính và khoan thăm dò trữ lượng mỏ đá được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính từ 02 năm đến 20 năm.

**Nguyên tắc kế toán thuê tài chính**

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được coi là thuê hoạt động.

**Thuê tài chính**

Tài sản thuê tài chính được ghi nhận là tài sản và nợ phải trả về thuê tài chính trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản.

Khoản thanh toán tiền thuê tài sản thuê tài chính được chia ra thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc. Chi phí tài chính được tính theo từng năm tài chính trong suốt thời hạn thuê theo tỷ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ còn lại.

Các tài sản đi thuê tài chính là phương tiện vận tải truyền dẫn được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính tương tự như đối với tài sản thuộc sở hữu của Tổng Công ty (04 năm).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Tổng Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Tổng Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Bất động sản đầu tư của Công ty mẹ đã được đánh giá lại theo phương pháp tài sản để xác định giá trị doanh nghiệp cho mục đích cổ phần hóa doanh nghiệp 100% vốn nhà nước tại thời điểm 31/12/2013. Theo đó, nguyên giá bất động sản đầu tư của Công ty mẹ được phản ánh theo nguyên giá đánh giá lại theo biên bản xác định giá trị doanh nghiệp.

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, thời gian khấu hao từ 02 năm đến 27 năm.

Thanh lý: Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

***Tổng Công ty là bên góp vốn***

Các khoản vốn bằng tiền và tài sản góp vào BCC được ghi nhận như một khoản công nợ phải thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Nguyên tắc kế toán thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

**Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được hoàn lại trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại: Được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được bù trừ với Thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm lập Báo cáo.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Nguyên tắc kế toán thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (Tiếp theo)**

**Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế thu nhập hiện hành.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được bù trừ với Tài sản thuế thu nhập hoãn lại khi lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm lập Báo cáo.

**Nguyên tắc kế toán 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 của Tổng Công ty bao gồm các chi phí sau:

***Công cụ, dụng cụ***

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

***Tiền thuê đất trả trước***

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đã trả cho phần diện tích Tổng Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả tiền hàng năm được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

***Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản***

Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản thể hiện khoản tiền đã nộp theo thông báo nộp tiền cấp quyền khai thác khoáng sản và giấy phép khai thác khoáng sản. Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 12 tháng.

***Chi phí mở hiện trường khai thác***

Chi phí mở hiện trường khai thác thể hiện khoản chi phí ban đầu để mở cửa mỏ khai thác khoáng sản. Chi phí mở hiện trường khai thác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian khai thác khoáng sản.

***Tiền thuê văn phòng trả trước***

Tiền thuê văn phòng trả trước thể hiện khoản tiền thuê đã trả cho phần diện tích Tổng Công ty đang sử dụng. Tiền thuê trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê (36 năm).

***Chi phí sửa chữa***

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 01 năm đến 02 năm.

***Lợi thế thương mại***

Lợi thế thương mại phát sinh trong trường hợp hợp nhất kinh doanh không dẫn đến quan hệ Công ty mẹ - Công ty con được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm.

**Nguyên tắc kế toán 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 chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, phải trả nội bộ và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Tổng Công ty và người bán là đơn vị độc lập với Tổng Công ty.
- Phải trả khác: Gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

**Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Tổng Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán Chi phí đi vay.

**Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Tổng Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Chi phí lãi vay: Trích trước theo lãi suất vay trên hợp đồng vay và thời gian vay thực tế.
- Chi phí hỗ trợ, chiết khấu bán hàng: Trích trước theo sản lượng tiêu thụ thực tế và chính sách bán hàng.
- Chi phí phải trả khác: Trích trước theo khối lượng công việc hoàn thành.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính năm.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ Báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

Các khoản dự phòng phải trả của Tổng Công ty bao gồm: Chi phí phục hồi môi trường tại khu vực mỏ đá, chi phí san lấp mặt bằng hồ nước khu vực mỏ cát và chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

Vốn khác là khoản Tổng Công ty chuyển từ quỹ đầu tư phát triển sang để dùng mua sắm tài sản cố định.

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

Chênh lệch đánh giá lại tài sản là khoản chênh lệch giữa giá trị đánh giá lại tại thời điểm cổ phần hóa và giá gốc khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết.

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

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

Doanh thu của Tổng Công ty bao gồm doanh thu bán các sản phẩm, hàng hoá vật liệu xây dựng, các sản phẩm khác, doanh thu cho thuê bất động sản và doanh thu khác.

**Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm:**

Doanh thu của Tổng Công ty bao gồm doanh thu bán các sản phẩm vật liệu xây dựng:

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Tổng 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;
- Tổng 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;
- Tổng Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (04) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán hợp nhất; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

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

**Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác:**

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

- **Chiết khấu thương mại:** Là khoản bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn, không bao gồm khoản chiết khấu thương mại cho người mua đã thể hiện trong hóa đơn GTGT hoặc hóa đơn bán hàng.
- **Giảm giá hàng bán:** Là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế; không bao gồm khoản giảm giá hàng bán cho người mua đã thể hiện trong hóa đơn GTGT hoặc hóa đơn bán hàng.
- **Hàng bán bị trả lại:** Do vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì Tổng Công ty ghi nhận theo nguyên tắc:

- Nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: Ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của năm lập báo cáo.
- Nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: Ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

**Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, thành phẩm, dịch vụ trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn, chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác và lỗ tỷ giá hối đoái.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một năm.

- **Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành:** Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- **Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại:** Là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các kỳ trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tổng Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Tổng 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 sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

**Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

**Báo cáo bộ phận**

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Tổng Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng hoạt động chính của Tổng Công ty là kinh doanh sản phẩm vật liệu xây dựng và chủ yếu hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý Việt Nam. Do đó, Tổng Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	7.602.065.918	3.798.320.958
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	107.140.450.303	200.237.949.703
Các khoản tương đương tiền (i)	123.000.000.000	19.106.716.025
<b>Tổng</b>	<b>237.742.516.221</b>	<b>223.142.986.686</b>

(i) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi cho kỳ hạn tiền gửi tại các ngân hàng có kỳ hạn gốc từ 01 tháng đến 03 tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất áp dụng từng thời điểm. Khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng với tổng số tiền 12.000.000.000 VND tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai đang được cầm cố, thế chấp để đảm bảo cho khoản vay.

**TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN**  
Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur,  
phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính**

**a. Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)	Dự phòng
Công ty Cổ phần Vitally	11.427.575.701	3.774.980.000	(7.652.595.701)	11.427.575.701	6.177.240.000	(5.250.335.701)
<b>Tổng</b>	<b>11.427.575.701</b>		<b>(7.652.595.701)</b>	<b>11.427.575.701</b>		<b>(5.250.335.701)</b>

(i) Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vitally đang giao dịch tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã cổ phiếu là VTA trên sàn UPCoM. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31/12/2025 do Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội công bố.

**b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi số	Giá gốc	Giá trị ghi số
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	539.364.000.000	539.364.000.000	263.536.230.009	263.536.230.009
<b>Tổng</b>	<b>539.364.000.000</b>	<b>539.364.000.000</b>	<b>263.536.230.009</b>	<b>263.536.230.009</b>

(i) Tiền gửi cho kỳ hạn tiền gửi tại các ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 06 tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất áp dụng từng thời điểm. Trong đó, toàn bộ số dư tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 5 với số tiền 10.700.000.000 VND được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay.

**TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN**

Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur,  
phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

**c. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết**

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ		31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị đánh giá lại tại thời điểm cổ phần hóa	Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị đánh giá lại tại thời điểm cổ phần hóa	Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>						
Công ty Cổ phần Hoà An (i) (*)	22,61%	22,61%	48.801.747.700	110.485.694.374	27.219.252.700	101.376.053.492
Công ty Cổ phần Vitaly (i)	41,78%	41,78%	7.588.086.720	-	7.588.086.720	2.362.522.049
Công ty Cổ phần Bao Bì và Khoáng sản số 1	24,00%	24,00%	1.920.000.000	-	1.920.000.000	2.009.086.265
Công ty Cổ phần Havali - FiCO	20,00%	20,00%	600.000.000	-	600.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng FiCO - Corea	49,50%	49,50%	17.391.654.060	15.355.545.683	17.391.654.060	15.251.540.405
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	29,00%	29,00%	22.988.735.000	27.163.814.419	22.988.735.000	26.963.799.911
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ Cao	45,00%	45,00%	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	45,00%	45,00%	54.000.000.000	67.350.312.345	54.000.000.000	66.851.437.431
Công ty Cổ phần Xi Măng FiCO Tây Ninh (iii)	25,84%	25,84%	451.750.000.000	692.206.392.155	451.750.000.000	685.278.725.226
<b>Tổng</b>			<b>607.040.223.480</b>	<b>912.561.758.976</b>	<b>585.457.728.480</b>	<b>900.093.164.779</b>

(\*) Thực hiện theo Thông báo số 295/TB-FiCO ngày 20/10/2025 của Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần về việc thông báo Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ. Tỷ lệ vốn nắm giữ của Công ty Cổ phần Hòa An tại ngày 31/12/2025 là 22,61% (tại ngày 01/01/2025 là 23,73%). Tổng Công ty thế chấp 3.058.343 cổ phiếu Công ty Cổ phần Hòa An (mã DHA) và 3.056.097 cổ phiếu Công ty Cổ phần Gạch Men Thanh Men Thanh (mã TTC) để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) Hội Sở theo Hợp đồng thế chấp số 5082839.24 ngày 15/04/2024.

(iii) Tổng Công ty đã thế chấp 64.600.250 cổ phiếu để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn của Tổng Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh.

**TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN**  
Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur,  
phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**  
**d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ		31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>						
Công ty Cổ phần Vật liệu và Xây dựng Gạch Sài Gòn			293.330.739	(ii)	-	293.330.739
Công ty Cổ phần Bao Bì và Khoáng sản số 1	10,00%	10,00%	1.041.450.787	(ii)	-	1.041.450.787
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	5,33%	5,33%	2.300.016.674	(ii)	-	2.300.016.674
Công ty Cổ phần Khoáng sản FiCO Tây Ninh	4,03%	4,03%	4.096.610.711	(ii)	-	4.096.610.711
Công ty Cổ phần Chứng khoán Xuân Thiện (iv)	0,45%	0,45%	3.093.151.670	(ii)	(294.621.661)	3.093.151.670
Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành			2.444	(ii)	-	2.444
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng FiCO (BMT)	13,48%	13,48%	7.298.882.365	(ii)	-	7.298.882.365
Công ty Cổ phần BT20 - Cửu Long	8,88%	8,88%	11.985.124.128	(ii)	-	13.985.124.128
Công ty Cổ phần Khoáng sản Gạch men Thừa Thiên Huế	3,33%	3,33%	102.000.000	(ii)	(102.000.000)	102.000.000
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ Cao	15,00%	15,00%	900.000.000	(ii)	-	900.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư FiCO	13,16%	13,16%	19.743.750.000	(ii)	-	19.743.750.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng FiCO Bình Định	1,28%	1,28%	6.581.250.000	(ii)	-	6.581.250.000
<b>Tổng</b>			<b>57.435.569.518</b>		<b>(396.621.661)</b>	<b>59.435.569.518</b>

- (i) Tổng Công ty đã xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này trên cơ sở số lượng cổ phiếu mà Tổng Công ty đang nắm giữ và giá niêm yết của cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất.
- (ii) Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do các khoản đầu tư này chưa niêm yết và Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(iv) Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng nay được đổi tên thành Công ty Cổ phần Chứng khoán Xuân Thiện.  
Các giao dịch chủ yếu mua bán, giao dịch khác và số dư với các bên liên quan được trình bày chi tiết tại thuyết minh số 7.2.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Vitaly	13.522.608.095	23.821.330.443
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Sản xuất Xây dựng Đông Mê Kông (QL20)	14.248.147.377	14.248.147.377
Công ty TNHH Xây lắp Thương mại Hoàng Dũng	15.862.179.158	15.862.179.158
Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật liệu Minh Long	70.639.994.984	4.163.955.622
Công ty TNHH Kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ	7.182.490.715	11.580.656.718
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Cường Phát	16.041.767.630	14.551.135.858
Phải thu khách hàng khác	170.656.226.187	216.126.573.792
<b>Tổng</b>	<b>308.153.414.146</b>	<b>300.353.978.968</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>21.464.907.537</i>	<i>40.122.328.716</i>

**5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Liên hiệp Khoa học Sản xuất Địa chất Nam bộ	866.401.735	866.401.735
Công ty TNHH MTV Xây dựng Phúc Cường Thịnh	-	2.502.765.000
Công ty TNHH Cơ khí Xây dựng Thành Đức	-	160.668.502
Các đối tượng khác	8.720.977.173	7.359.775.360
<b>Tổng</b>	<b>9.587.378.908</b>	<b>10.889.610.597</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước cho người bán là các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>27.976.650</i>	<i>27.976.650</i>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5.5 Phải thu khác**

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá trị ghi số	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>89.687.279.646</b>	<b>(49.044.362.712)</b>	<b>97.700.499.070</b>	<b>(49.044.362.712)</b>
Ký quỹ, ký cược	792.784.414	-	9.497.990.112	-
Các khoản phải thu khác gồm:	88.894.495.232	(49.044.362.712)	88.202.508.958	(49.044.362.712)
<i>Lãi tiền gửi có kỳ hạn</i>	9.083.757.810	-	3.387.902.935	-
<i>Tạm ứng</i>	3.130.516.784	(17.386.780)	6.066.444.262	(17.386.780)
<i>Công ty Cổ phần Vitaly - nợ ký quỹ cổ phần hóa và khác</i>	25.305.660.435	(25.305.660.435)	25.305.660.435	(25.305.660.435)
<i>Công ty Cổ phần Dầu tư XD Trường An - Viwaseen - Vay hỗ trợ sắp xếp</i>	1.846.506.273	(1.846.506.273)	1.846.506.273	(1.846.506.273)
<i>doanh nghiệp</i>				
<i>Công ty Cổ phần Dầu tư Xuân Cầu - Lãi chậm thanh toán</i>	5.923.054.795	-	6.923.054.795	-
<i>Công ty Cổ phần Havalı FICO - Tiền cho vay và góp vốn</i>	5.462.296.435	(5.462.296.435)	5.462.296.435	(5.462.296.435)
<i>Phải thu tiền hỗ trợ kinh phí đền bù Dự án khu phố 4,5,6 P.TĐ Q.1</i>	5.118.888.000	(5.118.888.000)	5.118.888.000	(5.118.888.000)
<i>Công ty Cổ phần BT20 - Cửu Long - Chi phí quản lý điều hành</i>	8.210.292.645	(8.210.292.645)	8.210.292.645	(8.210.292.645)
<i>Công ty CP Dầu tư và KD VLXD FICO (BMT) - Cổ tức lợi nhuận được</i>	430.040.000	-	830.040.000	-
<i>chia</i>				
<i>Công ty Cổ phần Dầu tư FiCO - Tiền hoàn trả phí bảo trì Chung Cư</i>	11.444.000.000	-	11.944.956.893	-
<i>Phải thu Ông Trần Thanh Hải</i>	7.911.266.047	-	7.911.266.047	-
<i>Phải thu khác còn lại</i>	5.028.216.008	(3.083.332.144)	5.195.200.238	(3.083.332.144)
<b>b) Dài hạn</b>	<b>10.911.482.131</b>	<b>-</b>	<b>33.840.758.916</b>	<b>-</b>
Ký cược, ký quỹ	10.902.280.109	-	10.480.357.971	-
Phải thu TNHH Dầu tư Xây dựng Tân Bách Việt (i)	-	-	22.935.400.945	-
Phải thu khác còn lại	9.202.022	-	425.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>100.598.761.777</b>	<b>(49.044.362.712)</b>	<b>131.541.257.986</b>	<b>(49.044.362.712)</b>

Trong đó:

**Phải thu khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)**

60.647.609.358 (30.767.956.870)

(i) Khoản phải thu Công ty TNHH Dầu tư Xây dựng Tân Bách Việt theo Hợp đồng hợp tác đầu tư dự án FiCO Tower tại số 927 đường Trần Hưng Đạo, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng Công ty đã thực hiện bù trừ với công nợ phải trả theo thư xác nhận với bên liên quan.

**TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN**  
Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur,  
phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh.

Mẫu số B 09 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

	Số năm quá hạn	31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)			
		Giá gốc (+)	Dự phòng (-)	Giá trị có thể thu hồi	Số năm quá hạn	Giá gốc (+)	Dự phòng (-)	Giá trị có thể thu hồi
<b>A. Phải thu khách hàng</b>								
Công ty TNHH Xây lắp Thương mại Hoàng Dũng	> 3 năm	118.229.891.260	(108.026.542.181)	10.203.349.079	-	102.060.984.225	53.985.021	
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Sân xuất Xây dựng Đông Mé Kông (QL20)	> 3 năm	15.862.179.158	(15.862.179.158)	-	-	15.862.179.158	-	
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Sân xuất Xây dựng Đông Mé Kông (QL20)	> 3 năm	14.248.147.377	(14.248.147.377)	-	-	14.248.147.377	-	
Công ty Cổ phần Beton 6	> 3 năm	11.932.519.621	(11.932.519.621)	-	-	11.932.519.621	-	
Công ty Cổ phần Vitaly	< 3 năm	13.490.003.889	(6.745.001.945)	6.745.001.944	-	-	-	
Các đối tượng còn lại nhỏ hơn 10%	> 2, 3 năm	62.697.041.215	(59.238.694.080)	3.458.347.135	> 2, 3 năm	60.018.138.069	53.985.021	
<b>B. Trả trước cho người bán</b>								
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Sagen	> 3 năm	4.537.028.654	(4.537.028.654)	-	-	4.703.180.004	-	
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Sagen	> 3 năm	631.215.000	(631.215.000)	-	-	631.215.000	-	
Công ty TNHH Lixil Việt Nam	> 3 năm	559.330.130	(559.330.130)	-	-	559.330.130	-	
Công ty Cổ phần SPL	> 3 năm	245.000.000	(245.000.000)	-	-	245.000.000	-	
Các đối tượng còn lại nhỏ hơn 10%	> 3 năm	3.101.483.524	(3.101.483.524)	-	-	3.267.634.874	-	
<b>C. Phải thu khác</b>								
Công ty Cổ phần Vitaly	> 3 năm	49.026.975.932	(49.026.975.932)	-	-	49.026.975.932	-	
Công ty Cổ phần BT20-Cửu Long	> 3 năm	25.305.660.435	(25.305.660.435)	-	-	25.305.660.435	-	
Công ty Cổ phần Havali FICO	> 3 năm	8.210.292.645	(8.210.292.645)	-	-	8.210.292.645	-	
Dự án khu phố 4-5-6 P.Đ. Q.I	> 3 năm	5.462.296.435	(5.462.296.435)	-	-	5.462.296.435	-	
Các đối tượng còn lại nhỏ hơn 10%	> 3 năm	5.118.888.000	(5.118.888.000)	-	-	5.118.888.000	-	
<b>D. Các khoản tạm ứng</b>								
Dương Thị Mai Liên	> 3 năm	4.929.838.417	(4.929.838.417)	-	-	4.929.838.417	-	
Vũ Hoàng Long	> 3 năm	17.386.780	(17.386.780)	-	-	17.386.780	-	
	> 3 năm	9.000.000	(9.000.000)	-	-	9.000.000	-	
	> 3 năm	8.386.780	(8.386.780)	-	-	8.386.780	-	
<b>Tổng</b>		<b>171.811.282.626</b>	<b>(161.607.933.547)</b>	<b>10.203.349.079</b>		<b>155.808.526.941</b>	<b>(155.754.541.920)</b>	<b>53.985.021</b>

**TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN**  
Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur,  
phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

5.7 Tài sản thiếu chờ xử lý	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Tài sản thiếu sau kiểm kê Nhà máy rượu SP		2.090.384.122		2.090.384.122
<b>Tổng</b>		<b>2.090.384.122</b>		<b>2.090.384.122</b>

5.8 Hàng tồn kho	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	30.627.905.762	(1.056.472.316)	68.484.474.349	(1.574.818.162)
Công cụ dụng cụ	8.746.079.835	-	9.050.274.144	(1.058.354.506)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	218.382.419.686	-	220.724.046.311	-
Thành phẩm	134.137.784.137	(26.087.173.478)	210.516.256.791	(12.963.340.943)
Hàng hóa	120.580.545.086	(20.939.220.283)	142.879.118.815	(18.569.217.495)
Hàng hóa bất động sản	19.962.563.400	-	19.962.563.400	-
Hàng gửi đi bán	1.064.266.427	-	931.561.347	-
<b>Tổng (ii)</b>	<b>533.501.564.333</b>	<b>(48.082.866.077)</b>	<b>672.548.295.157</b>	<b>(34.165.731.106)</b>

**(i) Chi tiết phí sản xuất kinh doanh dở dang:**

Dự án Tân Vạn - Nhơn Trạch (BOT) (1) Dự án FICO Star (2) Dự án khác	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	-	-	2.352.954.098	-
	218.297.958.941	-	218.277.561.772	-
	84.460.745	-	93.530.441	-
<b>Tổng</b>	<b>218.382.419.686</b>	<b>-</b>	<b>220.724.046.311</b>	<b>-</b>

(ii) Trong đó, Tổng Công ty đã thế chấp hàng tồn kho luân chuyển và quyền sử dụng đất tại số 2/34 đường Phan Huy Ích, phường Tân Sơn, thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho khoản vay của Tổng Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.8 Hàng tồn kho (Tiếp theo)**

**(1) Thông tin liên quan đến dự án đầu tư tại ngày 31/12/2025:**

- Tên dự án: Đầu tư xây dựng đoạn đường Tân Vạn - Nhơn Trạch giai đoạn 1 thuộc đường Vành đai 3, thành phố Hồ Chí Minh;
- Chủ đầu tư: Bộ Giao thông Vận tải (nay là Bộ Xây dựng);
- Đại diện chủ đầu tư: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển và Quản lý Dự án Hạ tầng Giao thông Cửu Long (Tổng Công ty Cửu Long);
- Hình thức: Liên doanh theo hình thức hợp đồng BOT;
- Tổng mức đầu tư: 5.329,56 tỷ VND;
- Nghị quyết số 142/NQ-HĐQT ngày 23/12/2025 của Hội đồng Quản trị về việc phê duyệt ngừng triển khai thực hiện các công tác nghiên cứu, triển khai tham gia đấu thầu làm nhà đầu tư của dự án thành phần 1 B thuộc dự án đầu tư xây dựng đoạn Tân Vạn - Nhơn Trạch giai đoạn 1 thuộc vành đai 3 thành phố Hồ Chí Minh theo hình thức hợp đồng BOT. Ngày 31/12/2025 Tổng Công ty đã thực hiện ghi nhận toàn bộ chi phí phát sinh liên quan đến dự án.

**(2) Thông tin liên quan đến dự án đầu tư tại ngày 31/12/2025:**

- Tên dự án: Nhà ở chung cư kết hợp thương mại - dịch vụ, trường mầm non và nhà liên kết có sân vườn tại khu đất số 2/34 đường Phan Huy Ích, phường Tân Sơn, thành phố Hồ Chí Minh.
- Chủ đầu tư: Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1- Công ty Cổ phần (FICO);
- Tổng mức đầu tư: 744,2 tỷ VND;
- Thời gian thực hiện dự án dự kiến: 03 năm (kể từ thời điểm được chấp nhận đầu tư, năm 2016);
- Tình hình của dự án: Dự án đã bước vào giai đoạn đầu tư xây dựng, hoàn thành hạng mục cơ sở hạ tầng, ký kết, thực hiện Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất nền Khu liên kết, thu nhận tiền ứng của khách hàng. Ngày 28/11/2025, Bộ Xây dựng đã có Văn bản số 14252/BXD-QLDN gửi Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc phương án sử dụng đất và giá đất tại lô đất số 2/34 Phan Huy Ích, phường Tân Sơn, thành phố Hồ Chí Minh khi cổ phần hóa Tổng Công ty FiCO. Hiện nay, Tổng Công ty đang chờ ý kiến của Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan ban ngành để phối hợp triển khai tổ chức định giá xác định giá trị đất chính thức và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định.

**5.9 Chi phí trả trước**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>4.904.977.318</b>	<b>3.173.557.766</b>
Công cụ dụng cụ	1.767.258.403	1.710.433.849
Chi phí bảo hiểm, sửa chữa	850.216.618	466.139.249
Chi phí khác	2.287.502.297	996.984.668
<b>b) Dài hạn</b>	<b>53.765.383.180</b>	<b>57.825.489.496</b>
Chi phí thuê Văn phòng Sailing Tower (i)	37.374.311.845	39.243.027.433
Chi phí công cụ dụng cụ	12.662.344.052	13.527.163.124
Chi phí sửa chữa	1.230.182.670	841.633.328
Chi phí mở hiện trường khai thác mỏ đá Phước Hòa	1.530.816.522	4.007.576.512
Chi phí khác	967.728.091	206.089.099
<b>Tổng</b>	<b>58.670.360.498</b>	<b>60.999.047.262</b>

(i) Tổng Công ty đã thế chấp để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn của Tổng Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.10	Tăng, giảm Tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng	Đơn vị tính: VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>								
Số dư tại ngày 01/01/2025	275.713.604.225	638.849.859.772	61.934.128.103	4.374.906.939	280.628.999	981.153.128.038		
Tăng trong năm	8.220.000.000	6.363.645.792	2.410.478.728	36.898.148	-	17.031.022.668		
Mua trong năm	8.220.000.000	6.363.645.792	2.410.478.728	36.898.148	-	17.031.022.668		
Giảm trong năm	-	(158.690.788.537)	(10.177.048.428)	(41.733.640)	-	(168.909.570.605)		
Thanh lý nhượng bán	-	(158.690.788.537)	(10.177.048.428)	(41.733.640)	-	(168.909.570.605)		
Số dư tại ngày 31/12/2025	283.933.604.225	486.522.717.027	54.167.558.403	4.370.071.447	280.628.999	829.274.580.101		
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>								
Số dư tại ngày 01/01/2025	130.263.400.270	617.107.271.141	53.114.921.767	4.083.730.384	23.385.750	804.592.709.312		
Tăng trong năm	8.640.469.464	19.770.784.670	1.953.914.785	206.539.958	-	30.571.708.877		
Khấu hao trong năm	8.640.469.464	19.770.784.670	1.953.914.785	206.539.958	-	30.571.708.877		
Giảm trong năm	-	(156.000.965.983)	(9.817.213.902)	(41.733.640)	-	(165.859.913.525)		
Thanh lý nhượng bán	-	(156.000.965.983)	(9.817.213.902)	(41.733.640)	-	(165.859.913.525)		
Số dư tại ngày 31/12/2025	138.903.869.734	480.877.089.828	45.251.622.650	4.248.536.702	23.385.750	669.304.504.664		
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>								
Số dư tại ngày 01/01/2025	145.450.203.955	21.742.588.631	8.819.206.336	291.176.555	257.243.249	176.560.418.726		
Số dư tại ngày 31/12/2025	145.029.734.491	5.645.627.199	8.915.935.753	121.534.745	257.243.249	159.970.075.437		

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 484.259.238.760 VND (Tại ngày 01/01/2025 là 539.908.525.124 VND).

- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 81.363.012.687 VND (Tại ngày 01/01/2025 là 87.134.110.031 VND).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.11 Tăng, giảm Tài sản cố định thuê tài chính**

*Đơn vị tính: VND*

	<u>Phương tiện vận tải</u>	<u>Tổng</u>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư tại ngày 01/01/2025	1.572.302.368	1.572.302.368
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	<u>1.572.302.368</u>	<u>1.572.302.368</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư tại ngày 01/01/2025	949.932.685	949.932.685
Tăng trong năm	393.075.588	393.075.588
Khấu hao trong năm	393.075.588	393.075.588
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	<u>1.343.008.273</u>	<u>1.343.008.273</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Số dư tại ngày 01/01/2025	<u>622.369.683</u>	<u>622.369.683</u>
Số dư tại ngày 31/12/2025	<u>229.294.095</u>	<u>229.294.095</u>

**TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN**  
 Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur,  
 phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh.

Mẫu số B 09 - DN/HN  
 Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5.12 Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tài sản vô hình khác	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư tại ngày 01/01/2025	53.027.637.548	451.071.228	33.132.449.677	86.611.158.453
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	53.027.637.548	451.071.228	33.132.449.677	86.611.158.453
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư tại ngày 01/01/2025	21.415.449.101	359.613.473	3.816.952.236	25.592.014.810
Tăng trong năm	172.339.008	24.943.020	2.465.145.336	2.662.427.364
Khấu hao trong năm	172.339.008	24.943.020	2.465.145.336	2.662.427.364
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	21.587.788.109	384.556.493	6.282.097.572	28.254.442.174
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Số dư tại ngày 01/01/2025	31.612.188.447	91.457.755	29.315.497.441	61.019.143.643
Số dư tại ngày 31/12/2025	31.439.849.439	66.514.735	26.850.352.105	58.356.716.279

Trong đó:

- Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 6.459.765.711 VND (Tại ngày 01/01/2025 là 6.459.765.711 VND).
- Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đã dùng để chấp các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 43.020.313.942 VND (Tại ngày 01/01/2025 là 43.902.397.174 VND).

**TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN**  
Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur,  
phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh.

Mẫu số B 09 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5.13 Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

	01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2025
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>	<b>31.597.726.547</b>	-	-	<b>31.597.726.547</b>
<b>Nguyên giá</b>				
Sàn Thương mại dịch vụ - Chung cư 17 Hồ Hảo Hớn	5.546.280.685	-	-	5.546.280.685
Văn phòng làm việc tại Chung cư Vạn Đô	1.748.530.392	-	-	1.748.530.392
Sàn giao dịch Bất động sản tại Chung cư Vạn Đô	1.067.851.400	-	-	1.067.851.400
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Vạn Đô	10.832.417.430	-	-	10.832.417.430
Khu văn phòng thương mại dịch vụ Chung cư Horizon	3.247.061.227	-	-	3.247.061.227
Nhà máy Cán Kéo	6.424.310.413	-	-	6.424.310.413
Tiền thuê đất Nhà máy Cán Kéo	2.731.275.000	-	-	2.731.275.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>20.964.257.729</b>	<b>1.509.218.148</b>	-	<b>22.473.475.877</b>
Sàn Thương mại dịch vụ - Chung cư 17 Hồ Hảo Hớn	3.882.396.504	554.628.060	-	4.437.024.564
Văn phòng làm việc tại Chung cư Vạn Đô	1.004.001.808	75.377.160	-	1.079.378.968
Sàn giao dịch Bất động sản tại Chung cư Vạn Đô	617.129.207	46.394.916	-	663.524.123
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Vạn Đô	6.483.306.097	433.296.696	-	6.916.602.793
Khu văn phòng thương mại dịch vụ Chung cư Horizon	1.620.903.148	129.645.660	-	1.750.548.808
Nhà máy Cán Kéo	6.206.510.413	198.000.000	-	6.404.510.413
Tiền thuê đất Nhà máy Cán Kéo	1.150.010.552	71.875.656	-	1.221.886.208
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>10.633.468.818</b>	-	<b>1.509.218.148</b>	<b>9.124.250.670</b>
Sàn Thương mại dịch vụ - Chung cư 17 Hồ Hảo Hớn	1.663.884.181	-	554.628.060	1.109.256.121
Văn phòng làm việc tại Chung cư Vạn Đô	744.528.584	-	75.377.160	669.151.424
Sàn giao dịch Bất động sản tại Chung cư Vạn Đô	450.722.193	-	46.394.916	404.327.277
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Vạn Đô	4.349.111.333	-	433.296.696	3.915.814.637
Khu văn phòng thương mại dịch vụ Chung cư Horizon	1.626.158.079	-	129.645.660	1.496.512.419
Nhà máy Cán Kéo	217.800.000	-	198.000.000	19.800.000
Tiền thuê đất Nhà máy Cán Kéo	1.581.264.448	-	71.875.656	1.509.388.792

*Đơn vị tính: VND*

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.13 Tăng, giảm bất động sản đầu tư (Tiếp theo)**

Bất động sản đầu tư cho thuê của Tổng Công ty là nhà văn phòng và một số công trình khác tại số 17 Hồ Hảo Hớn, Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh; số 348 Bến Vân Đồn, Phường Vĩnh Hội, Thành phố Hồ Chí Minh; số 214 Trần Quang Khải, Phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh và Lô C, đường số 2, KCN Đồng An, Phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh được Tổng Công ty sử dụng để cho thuê hoạt động.

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm với số tiền lần lượt là 12.060.869.542 VND và 721.260.518 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 cần được trình bày. Tại ngày Báo cáo, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do Tổng Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về việc sử dụng các kỹ thuật định giá trong việc xác định giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê tại ngày 31/12/2025 là 2.383.347.362 VND (tại ngày 01/01/2025 là 2.383.347.362 VND).

**5.14 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí xây dựng dự án nhà máy Silica	3.131.766.995	3.131.766.995
Chi phí đầu tư mở rộng mỏ đá - Phước Hòa	12.114.202.910	10.128.760.123
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	11.007.215.929	5.777.402.080
<b>Tổng</b>	<b>26.253.185.834</b>	<b>19.037.929.198</b>

**5.15 Lợi thế thương mại**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Lợi thế thương mại đầu tư dài hạn vào Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	62.481.132.834	62.481.132.834
Lợi thế thương mại đầu tư dài hạn vào Công ty Cổ phần Phước Hòa FICO	1.268.633.495	1.268.633.495
<b>Tổng</b>	<b>63.749.766.329</b>	<b>63.749.766.329</b>
Đã phân bổ vào chi phí lũy kế đến cuối kỳ trước	40.840.017.628	34.591.904.343
Đã phân bổ vào chi phí trong kỳ	6.248.113.283	6.248.113.284
<b>Lợi thế thương mại còn phân bổ cuối năm</b>	<b>16.661.635.418</b>	<b>22.909.748.702</b>

**TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN**  
 Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur,  
 phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh.

**Mẫu số B 09 - DN/HN**  
 Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5.16 Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Xăng dầu Thành Tâm	-	-	3.467.718.173	3.467.718.173
Công ty TNHH SX - TM Bao Bì Phương Nam	976.388.741	976.388.741	1.740.920.935	1.740.920.935
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Xuất Nhập Khẩu Ngọc Thiện	4.938.540.192	4.938.540.192	-	-
Công ty TNHH MTV SX và TM Bùi Đức	6.867.050.400	6.867.050.400	-	-
Công ty Cổ phần Vitaly	158.938.225	158.938.225	285.403.112	285.403.112
Công ty TNHH Hải Tùng	4.814.457.120	4.814.457.120	8.712.478.500	8.712.478.500
Chi nhánh Công ty TNHH Xây dựng Công trình Hùng Vương tại Bà Rịa-Vũng Tàu	1.752.919.855	1.752.919.855	5.187.464.544	5.187.464.544
Công ty TNHH Vật liệu Công nghiệp Hoàng Phát	613.468.436	613.468.436	762.879.110	762.879.110
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Than Hùng Trọng	6.511.104.000	6.511.104.000	3.720.117.500	3.720.117.500
Các đối tượng khác	49.284.881.739	49.284.881.739	43.368.876.441	43.368.876.441
<b>Tổng</b>	<b>75.917.748.708</b>	<b>75.917.748.708</b>	<b>67.245.858.315</b>	<b>67.245.858.315</b>

Trong đó:

**Phải trả người bán là các bên liên quan**

(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)

158.938.225 158.938.225 1.472.278.832 1.472.278.832

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.17 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH KD và dịch vụ Sông Ngọc (i)	97.234.945.500	97.234.945.500
Công ty TNHH Lộc Vàng	5.814.504.668	-
Các đối tượng khác	7.761.945.507	6.569.908.609
<b>Tổng</b>	<b>110.811.395.675</b>	<b>103.804.854.109</b>

(i) Đây là số tiền nhận ứng trước thực hiện Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất nền Khu liên kề của các khách hàng. Hiện nay, Tổng Công ty đang chờ ý kiến của Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan ban ngành để phối hợp triển khai tổ chức định giá xác định giá trị đất chính thức và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định để hoàn tất việc cấp Sổ hồng cho người mua.

**5.18 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Lãi vay phải trả	794.175.391	803.025.375
Chi phí hỗ trợ, chiết khấu bán hàng	-	1.236.847.376
Chi phí gia công đá xô bờ Phước Hòa FiCO	11.750.420.344	6.654.250.041
Chi phí phải trả khác	5.780.155.468	6.266.164.371
<b>Tổng</b>	<b>18.324.751.203</b>	<b>14.960.287.163</b>

**TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN**  
 Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur,  
 phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh.

**Mẫu số B 09 - DN/HN**  
 Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5.19 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước**

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
<b>Phải nộp</b>				
Thuế GTGT	13.218.694.394	140.195.766.823	140.763.400.911	12.651.060.306
Thuế xuất, nhập khẩu	4.236.337.202	70.304.921.486	69.335.721.912	5.205.536.776
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	919.655.100	919.655.100	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.685.932.647	12.046.659.105	12.098.422.814	1.634.168.938
Thuế tài nguyên	708.660.400	4.084.468.788	4.378.497.450	414.631.738
Phí bảo vệ môi trường	3.709.216.544	22.708.351.258	22.618.954.296	3.798.613.506
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	8.393.074.699	8.393.074.699	-
Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản	-	5.986.968.946	5.986.968.946	-
Các loại thuế khác	1.368.617.000	40.000.000	1.408.617.000	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	57.000.000	57.000.000	-
<b>Phải thu</b>				
Thuế GTGT nộp thừa	1.509.930.601	15.654.667.441	15.566.488.694	1.598.109.348
Thuế xuất, nhập khẩu nộp thừa	1.752.491.290	185.564.255	1.335.739.487	2.902.666.522
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	-	7.772.428	7.772.428	-
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	62.090.369	-	115.199	62.205.568
Tiền thuê đất nộp thừa	929.932.112	-	1.248.698.480	2.178.630.592
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	243.256.100	165.478.978	66.840.531	144.617.653
	110.109.363	-	-	110.109.363
	407.103.346	12.312.849	12.312.849	407.103.346

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.20 Phải trả khác**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>34.426.104.593</b>	<b>37.430.145.960</b>
Kinh phí công đoàn	56.718.700	234.398.020
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	58.271.594	209.740.697
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	16.885.655.141	17.435.655.141
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	220.949.316	88.322.402
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	714.580.798	732.580.798
Các khoản phải trả, phải nộp khác	16.489.929.044	18.729.448.902
<b>b) Dài hạn</b>	<b>26.440.925.716</b>	<b>49.638.014.561</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	8.625.741.729	8.887.429.629
Phải trả Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt (i)	17.815.183.987	40.750.584.932
<b>Tổng</b>	<b>60.867.030.309</b>	<b>87.068.160.521</b>
<i>Trong đó:</i>		
<b>Phải trả khác là các bên liên quan</b>	<b>17.815.183.987</b>	<b>40.750.584.932</b>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>		

(i) Khoản phải trả Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt về dự án FiCO Tower tại số 927 đường Trần Hưng Đạo, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng Công ty sẽ thực hiện tất toán sau khi bù trừ công nợ và quyết toán dự án hoàn thành.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.21 Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)		Số có khả năng trả nợ
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	862.417.781.738	862.417.781.738	1.901.787.642.811	1.869.288.495.023	829.918.633.950
<b>a1) Vay ngắn hạn ngân hàng</b>	862.263.781.751	862.263.781.751	1.901.633.642.820	1.868.980.495.019	829.610.633.950
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (1a)	459.164.841.309	459.164.841.309	1.013.656.048.017	1.034.755.878.938	480.264.672.230
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (2)	2.500.000.000	2.500.000.000	39.900.000.000	52.400.000.000	15.000.000.000
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 5 (3)	89.975.085.285	89.975.085.285	138.875.085.285	70.100.000.000	21.200.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) Hội Sở (4)	86.797.190.560	86.797.190.560	201.272.774.896	188.336.490.506	73.860.906.170
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 5 Tp. Hồ Chí Minh (5)	6.519.543.337	6.519.543.337	84.188.159.923	96.668.616.586	19.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Bình Dương (6)	184.442.260.775	184.442.260.775	422.746.815.640	425.938.925.695	187.634.370.830
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	-	-	745.649.000	745.649.000	-
Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Việt Nam Thịnh Vượng	2.602.120	2.602.120	19.406.909	16.804.789	-
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Thẻ tín dụng (1b)	211.573.645	211.573.645	229.703.150	18.129.505	-
Vay các đối tượng khác (7)	32.650.684.720	32.650.684.720	-	-	32.650.684.720



**TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN**  
Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur,  
phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh.

**Mẫu số B 09 - DN/HN**  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

	31/12/2025 (VND)		Phát sinh trong năm (VND)		01/01/2025 (VND)		Số có khả năng trả nợ
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
a2) Nợ dài hạn đến hạn trả	153.999.987	153.999.987	153.999.991	308.000.004	308.000.000	308.000.000	308.000.000
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV quốc tế CHAILEASE (8)	153.999.987	153.999.987	153.999.991	308.000.004	308.000.000	308.000.000	308.000.000
b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	5.493.000.000	5.493.000.000	5.859.000.000	519.999.991	153.999.991	153.999.991	153.999.991
b1) Vay dài hạn ngân hàng	5.493.000.000	5.493.000.000	5.859.000.000	366.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Bình Dương (6)	5.493.000.000	5.493.000.000	5.859.000.000	366.000.000	-	-	-
b2) Nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	-	153.999.991	153.999.991	153.999.991	153.999.991
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV quốc tế CHAILEASE (8)	-	-	-	153.999.991	153.999.991	153.999.991	153.999.991
<b>Tổng</b>	<b>867.910.781.738</b>	<b>867.910.781.738</b>	<b>1.907.646.642.811</b>	<b>1.869.808.495.014</b>	<b>830.072.633.941</b>	<b>830.072.633.941</b>	<b>830.072.633.941</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay:**

**(1) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh**

- (1a) Hợp đồng tín dụng : Số 01/2025/77158/HĐTD ngày 31/12/2024  
Hạn mức tín dụng : 500.000.000.000 VND  
Thời hạn cấp hạn mức : Đến hết ngày 31/12/2025  
Mục đích vay : Bổ sung vốn lưu động, mở L/C và bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh  
Lãi suất vay : Áp dụng theo từng hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ  
Hình thức đảm bảo tiền vay : Hợp đồng thế chấp tài sản số 52/2015/77158/HĐTC ngày 02/11/2015 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 52/2015/77158/HĐTC-PL1 ngày 24/3/2017; Hợp đồng thế chấp số 01/2020/77158/HĐBĐ ngày 18/5/2020; Hợp đồng thế chấp số 03/2020/77158/HĐBĐ ngày 18/5/2020, hợp đồng thế chấp số 04/2020/77158/HĐBĐ ngày 18/5/2020; hợp đồng thế chấp số 08/2021/77158/HĐBĐ ngày 30/11/2021 và Hợp đồng cầm cố tiền gửi số 01/2025/77158/HĐBĐ ngày 25/03/2025.  
Số dư tại ngày 31/12/2025 : 459.164.841.309 VND  
(1b) Hợp đồng tín dụng : Số 114/2025/77158/HĐTD ngày 15/9/2025  
Hạn mức tín dụng : 1.500.000.000 VND  
Số dư tại ngày 31/12/2025 : 211.573.645 VND

**(2) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng**

- Hợp đồng tín dụng : số BCLC-4328-01 ngày 03/03/2025  
Hạn mức tín dụng : 100.000.000.000 VND  
Thời hạn cấp hạn mức : 12 tháng tính từ ngày hợp đồng này nhưng không vượt quá thời hạn của Hợp đồng tín dụng Công ty mẹ  
Mục đích vay : Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng (bao gồm thép cuộn) và than;  
Lãi suất vay : Lãi suất cho vay và cơ chế điều chỉnh lãi suất sẽ được bên ngân hàng và khách hàng thỏa thuận theo cung cầu vốn thị trường, nhu cầu vay vốn, và mức độ tín nhiệm của khách hàng và được quy định cụ thể trong (các) khế ước nhận nợ hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa ngân hàng và Công ty;  
Hình thức đảm bảo tiền vay : Thế chấp bằng Quyền đòi nợ luân chuyển/ khoản phải thu luân chuyển đảm bảo cho số dư nợ vay và tương đương vay tối đa 100.000.000.000 VND;  
Số dư tại ngày 31/12/2025 : 2.500.000.000 VND

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)****(3) Vay Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 5**

- (3a) Hợp đồng tín dụng : Số 6222-LAV-202500600 ngày 16/10/2025;  
 Hạn mức tín dụng : 40.000.000.000 VND;  
 Thời hạn cấp hạn mức : 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Ngân hàng sẽ tiến hành xem xét lại việc cấp hạn mức tín dụng định kỳ hàng năm;  
 Mục đích vay : Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh và mở L/C mua hàng hóa, nguyên vật liệu phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;  
 Lãi suất vay : Lãi suất cho vay thả nổi, kỳ hạn điều chỉnh lãi suất được quy định cụ thể tại từng Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ hoặc thể hiện trên thông báo bằng văn bản;  
 Hình thức đảm bảo tiền vay : Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6222-LCP-202500276 ngày 16/10/2025;  
 Số dư tại ngày 31/12/2025 : 39.975.085.285 VND.
- (3b) Hợp đồng tín dụng : 6222-LAV-202300530 ngày 19/7/2023 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 6222-LAV-202300530-01 ngày 19/7/2024;  
 Hạn mức tín dụng : 60.000.000.000 VND;  
 Thời hạn cấp hạn mức : 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Ngân hàng sẽ tiến hành xem xét lại việc cấp hạn mức tín dụng định kỳ hàng năm;  
 Mục đích vay : Bổ sung vốn lưu động thực hiện phương án sản xuất kinh doanh năm 2024 - 2025;  
 Lãi suất vay : Lãi suất cho vay được xác định trên từng giấy nhận nợ; Mức lãi suất tại thời điểm ký là 7,5%/năm; Lãi suất cho vay áp dụng với dư nợ gốc bị quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn;  
 Hình thức đảm bảo tiền vay : Các Hợp đồng cầm cố tài sản mà Công ty ký kết với Ngân hàng, trong đó bao gồm các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn của Công ty;  
 Số dư tại ngày 31/12/2025 : 50.000.000.000 VND.

**(4) Vay Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) Hội Sở****(4.1) Tổng Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Số 1 - Công ty Cổ phần vay:**

- Hợp đồng tín dụng : Số 1015269.25 ngày 20/02/2025;  
 Hạn mức tín dụng : 150.000.000.000 VND;  
 Thời hạn cấp hạn mức : 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Ngân hàng sẽ tiến hành xem xét lại việc cấp hạn mức tín dụng định kỳ hàng năm;  
 Mục đích vay : Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh và mở L/C mua hàng hóa, nguyên vật liệu phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;  
 Lãi suất vay : Lãi suất cho vay thả nổi, kỳ hạn điều chỉnh lãi suất được quy định cụ thể tại từng Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ hoặc thể hiện trên nền tảng giao dịch trực tuyến KH doanh nghiệp của VIB;  
 Hình thức đảm bảo tiền vay : Thế chấp bằng 3.058.343 cổ phiếu Công ty Cổ phần Hóa An (mã DHA) và 3.056.097 cổ phiếu Công ty Cổ phần Gạch Men Thanh Thanh (mã TTC) theo Hợp đồng thế chấp số 5082839.24 ngày 15/04/2024 và phụ lục hợp đồng thế chấp cổ phần số 5082839 (1).24 ngày 20/02/2025;  
 Số dư tại ngày 31/12/2025 : 8.247.190.560 VND.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)****(4) Vay Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) Hội Sở (Tiếp theo)****(4.2) Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh Sản phẩm FiCO**

Hợp đồng tín dụng	:	1013485.25 ngày 20/02/2025;
Hạn mức tín dụng	:	100.000.000.000 VND (cho vay ngắn hạn), 20.000.000.000 VND (tín dụng chứng từ L/C);
Thời hạn cấp hạn mức	:	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động, mở L/C phục vụ hoạt động kinh doanh mua bán vật liệu xây dựng;
Lãi suất vay	:	Lãi suất cho vay thả nổi được xác định trên từng Đơn đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ;
Hình thức đảm bảo tiền vay	:	Bảo lãnh của Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - CTCP (Công ty mẹ) cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty; 3.058.343 cổ phiếu Công ty Cổ phần Hóa An (mã DHA) thuộc sở hữu của Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - CTCP; 3.056.097 cổ phiếu Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh (mã TTC) thuộc sở hữu của Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - CTCP; Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn của Công ty;
Số dư tại ngày 31/12/2025	:	78.550.000.000 VND.

**(5) Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 5 TP. Hồ Chí Minh**

Hợp đồng tín dụng	:	Số 6222-LAV-202500493 ngày 21/8/2025;
Hạn mức tín dụng	:	40.000.000.000 VND;
Thời hạn cấp hạn mức	:	Theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, mở các cam kết bảo lãnh, mở LC,...
Lãi suất vay	:	Được xác định trên từng giấy nhận nợ, trong đó lãi suất áp dụng đến hết ngày 31/12/2025 là 4,6%/năm;
Hình thức đảm bảo tiền vay	:	Đảm bảo bằng quyền tài sản và tài sản theo Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp Quyền khai thác khoáng sản số 6222-LCP-201900228/03 ngày 21/8/2025, trong đó bao gồm: Quyền khai thác khoáng sản tại mỏ đá xây dựng núi Ông Trịnh, phường Phước Hòa và phường Tân Phước, Thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường Tân Phước, TP. Hồ Chí Minh); Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Công ty Cổ phần Phước Hòa đứng tên;
Số dư tại ngày 31/12/2025	:	6.519.543.337 VND.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

**(6) Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Bình Dương**

**(6.1) Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - Công ty Cổ phần vay:**

- Hợp đồng tín dụng : Số 038A25/HM-QLN ngày 05/11/2025;  
Hạn mức tín dụng : 50.000.000.000 VND;  
Thời hạn cấp hạn mức : Đến hết ngày 14/11/2026; Thời hạn vay theo từng khế ước là tối đa 06 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân;  
Mục đích vay : Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;  
Lãi suất vay : Áp dụng theo từng khế ước nhận nợ;  
Hình thức đảm bảo tiền vay : Thế chấp hàng tồn kho tối thiểu theo hợp đồng thế chấp số 004TC22-QLN ngày 17/05/2022 kèm Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 03/004TC22-QLN ngày 05/11/2025 và Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng số 007TC22-QLN ngày 17/05/2022 và kèm hợp đồng sửa đổi bổ sung số 03/007TC22-QLN ngày 05/11/2025;

Số dư tại ngày 31/12/2025 : 49.935.260.775 VND.

**(6.2) Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á vay:**

- Hợp đồng tín dụng : Số 042A25/BBD-QLN ngày 18/11/2025;  
Hạn mức tín dụng : 140.000.000.000 VND;  
Thời hạn cấp hạn mức : 01 năm kể từ ngày giải ngân;  
Mục đích vay : Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;  
Lãi suất vay : Lãi suất được xác định trong từng trường hợp cụ thể;  
Hình thức đảm bảo tiền vay : Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của Công ty, bao gồm:  
+ Thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; Tài sản gắn liền với đất số 005TT22-QLN ký ngày 21/3/2022;  
+ Thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 006TT22-QLN ký ngày 21/3/2022;  
+ Thế chấp tài sản là máy móc thiết bị theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị dây chuyền 1 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 023TC22 ký ngày 17/10/2022;  
+ Thế chấp tài sản là máy móc thiết bị theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị dây chuyền 2 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 036TC20-QLN ngày 29/10/2020;  
+ Thế chấp tài sản là máy móc thiết bị theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị dây chuyền 3 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 024TC22 ký ngày 17/10/2022;  
+ Thế chấp tài sản là máy móc thiết bị theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 025TC17 ký ngày 17/10/2022;  
+ Thế chấp tài sản là máy móc thiết bị theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 041TC23 ký ngày 24/10/2023;  
+ Thế chấp tài sản là Xe ô tô Ford Everest Titanium biển số 61A – 673.09 theo Hợp đồng thế chấp phương tiện giao thông đường bộ số 014TC19-QLN ngày 01/10/2019;  
+ Thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 890929, số vào sổ cấp GCN CS 13562 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/11/2019 Ngân hàng cùng ông Quản Trọng Hùng và bà Lê Thị Thu Hiền ký ngày 29/9/2020; Tài sản thế chấp là hàng tồn kho theo Hợp đồng thế chấp số 020TC21-QLN ngày 23/8/2021;

Số dư tại ngày : 134.507.000.000 VND  
31/12/2025

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

**(6) Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Bình Dương (Tiếp theo)**

**(6.3) Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á vay:**

Hợp đồng tín dụng : Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 029A24/TDH-QLN ngày 17/6/2025 kèm theo hợp đồng cấp tín dụng số 029A24/BBD-QLN ngày 28/10/2024;

Hạn mức tín dụng : Số tiền cho vay tối đa là 5.859.000.000 VND nhưng không vượt quá 77% tổng chi phí đầu tư tài sản cố định;

Thời hạn cấp hạn mức : 96 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay đầu tiên;

Mục đích vay : Tài trợ phương án đầu tư nâng cấp sửa chữa hệ thống phòng cháy chữa cháy;

Lãi suất vay : Theo thông báo lãi suất cho vay của ngân hàng trong từng thời kỳ;

Hình thức đảm bảo tiền vay : Thẻ chấp tài sản thuộc sở hữu của Công ty, bao gồm:

- Hàng tồn kho;
- Máy móc, thiết bị;
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;

Số dư tại ngày 31/12/2025 5.493.000.000 VND.

**(7) Vay các đối tượng khác theo các hợp đồng sau:**

**(7.1) Vay Công ty TNHH TM - XD Hải Phong**

- Công ty vay ngắn hạn theo biên bản thỏa thuận vay tiền ngày 27/5/2015; Số tiền vay là 2.000.000.000 VND; Thời hạn vay 03 tháng kể từ ngày ký biên bản thỏa thuận; Lãi suất 7,5%. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2025 là 2.000.000.000 VND.
- Công ty vay ngắn hạn theo Hợp đồng vay tiền ngày 09/3/2018; Số tiền vay là 12.200.000.000 VND; Thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày 09/3/2018; Lãi suất theo đúng lãi suất ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam Chi nhánh Quận 12 cho Công ty TNHH TM - XD Hải Phong vay. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2025 là 10.700.000.000 VND.
- Hai bên đang trao đổi và thống nhất gia hạn các hợp đồng vay nêu trên theo quy định tại Phụ lục của Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 277/FICO/HĐCN-ASEAN ngày 29/8/2018 về việc Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP nhận chuyển nhượng 51% cổ phần của Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á.

**(7.2) Vay Công ty Cổ phần Thế giới G7**

- Theo Hợp đồng vay tiền ngày 10/5/2018; Số tiền vay là 19.950.684.720 VND; Thời hạn vay 01 năm kể từ ngày 10/5/2018; Lãi suất: Theo đúng lãi suất Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Thủ Đức áp dụng cho Công ty Cổ phần Thế giới G7. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2025 là 19.950.684.720 VND.
- Hai bên đang trao đổi và thống nhất gia hạn các Hợp đồng vay nêu trên theo quy định tại Phụ lục của Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 277/FICO/HĐCN-ASEAN ngày 29/8/2018 về việc Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP nhận chuyển nhượng 51% cổ phần của Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

**(8) Nợ thuê tài chính của Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease**

- Hợp đồng cho thuê tài chính số B220607603 ngày 09/6/2022;
- Tài sản thuê: xe nâng CHL (nguyên giá: 1.663.200.000 VND);
- Mục đích sử dụng: Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Số tiền cho thuê: 1.330.560.000 VND (bao gồm 10% thuế GTGT và 70% giá trị tài sản);
- Lãi suất cho thuê: 11,2%/năm;
- Thời hạn thuê: 48 tháng kể từ ngày đầu tiên Công ty cho thuê chuyển khoản cho Tổng Công ty;
- Tổng dư nợ của các Hợp đồng cho thuê tài chính tại ngày 31/12/2025 là 153.999.987 VND, trong đó, các khoản phải trả trong vòng 12 tháng tiếp theo là 153.999.987 VND.

**5.22 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	6.276.169.943	8.435.048.605
Khoản hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các kỳ trước	(1.249.622.657)	(1.249.622.657)
Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(5.026.547.286)	(7.185.425.948)
<b>b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>14.212.247.717</b>	<b>11.546.876.083</b>
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	19.238.795.003	18.732.302.031
Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(5.026.547.286)	(7.185.425.948)

**5.23 Dự phòng phải trả dài hạn**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí phục hồi môi trường tại khu vực mỏ cát, đá	4.897.229.132	4.550.054.132
Chi phí san lấp mặt bằng hồ nước khu vực mỏ cát	1.772.249.998	1.772.249.998
<b>Tổng</b>	<b>6.669.479.130</b>	<b>6.322.304.130</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.24 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

(ii) Thực hiện theo Nghị quyết số 73/NQ-HĐQT ngày 07/08/2025 của Hội đồng Quản trị về việc phê duyệt mua cổ phiếu do Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO phát hành thêm (chào bán) cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ và Nghị quyết số 108/NQ-HĐQT ngày 10/10/2025 của Hội đồng Quản trị về việc phê duyệt việc thực hiện mua số cổ phần chưa được phân phối và cổ phần lẻ của Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO.

**b. Chi tiết vốn góp chủ sở hữu**

	31/12/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước - Công ty TNHH	509.001.000.000	509.001.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	508.000.000.000	508.000.000.000
Các cổ đông khác	252.999.000.000	252.999.000.000
<b>Tổng</b>	<b>1.270.000.000.000</b>	<b>1.270.000.000.000</b>

**c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và chia lợi nhuận**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư chủ sở hữu	1.270.000.000.000	1.270.000.000.000
Vốn góp đầu năm	1.270.000.000.000	1.270.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	1.270.000.000.000	1.270.000.000.000
Cổ tức đã chia	63.500.000.000	63.500.000.000

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	127.000.000	127.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	127.000.000	127.000.000
Cổ phiếu phổ thông	127.000.000	127.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	127.000.000	127.000.000
Cổ phiếu phổ thông	127.000.000	127.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	70.356.787.628	34.253.808.214
<b>Tổng</b>	<b>70.356.787.628</b>	<b>34.253.808.214</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

**6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>a) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1.194.960.042.796</b>	<b>1.380.301.049.922</b>
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	1.160.516.796.449	1.354.858.727.453
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.093.234.015	13.437.620.019
Doanh thu kinh doanh bất động sản	12.060.869.542	11.665.758.972
Doanh thu khác	8.289.142.790	338.943.478
<b>b) Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>8.738.378.524</b>	<b>11.121.841.092</b>
Chiết khấu thương mại	7.531.125.492	10.584.070.346
Giảm giá hàng bán	375.723.962	482.038.246
Hàng bán bị trả lại	831.529.070	55.732.500
<b>c) Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1.186.221.664.272</b>	<b>1.369.179.208.830</b>
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	1.151.778.417.925	1.343.736.886.361
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.093.234.015	13.437.620.019
Doanh thu kinh doanh bất động sản	12.060.869.542	11.665.758.972
Doanh thu khác	8.289.142.790	338.943.478
<b>Trong đó:</b>		
<i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>55.182.591.720</i>	<i>91.781.771.574</i>
<i>Giảm trừ doanh thu là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>1.418.437.740</i>	<i>1.478.407.572</i>

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn thành phẩm, hàng hóa đã bán	969.346.303.149	1.165.125.213.642
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.908.458.773	5.566.925.430
Giá vốn kinh doanh bất động sản	721.260.518	2.069.970.036
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	13.026.354.264	8.742.028.752
Giá vốn khác	12.812.754.709	(101.105.352)
<b>Tổng</b>	<b>1.000.815.131.413</b>	<b>1.181.403.032.508</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	20.827.894.248	11.170.421.155
Lãi bán các khoản đầu tư	3.790.615.200	6.866.590.946
Cổ tức, lợi nhuận được chia	302.000.000	1.895.172.743
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	270.176.895	290.238.529
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	23.989.699	57.724.542
<b>Tổng</b>	<b>25.214.676.042</b>	<b>20.280.147.915</b>

**6.4 Chi phí tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	33.771.141.605	35.767.194.520
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	40.425.805	111.048.512
Chi phí/Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(396.269.999)	788.360.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	3.432
Chi phí tài chính khác	35.788.401	-
<b>Tổng</b>	<b>33.451.085.812</b>	<b>36.666.606.464</b>

**6.5 Phần lãi trong Công ty liên doanh, liên kết**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty Cổ phần Xi măng FiCO Tây Ninh	67.218.545.550	68.226.487.034
Công ty Cổ phần Hoá An	24.812.970.785	12.269.980.927
Công ty Cổ phần Vitaly	(7.151.102.801)	(14.378.763.225)
Công ty TNHH Xây dựng FiCO - Corea	104.005.279	(443.558.686)
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	200.014.509	4.535.203.646
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	486.724.914	1.100.777.796
Công ty Cổ phần Bao Bì và Khoáng sản số 1	(2.392.834.760)	(240.365.617)
<b>Tổng</b>	<b>83.278.323.476</b>	<b>71.069.761.875</b>

**6.6 Chi phí bán hàng**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên	9.787.672.815	10.175.826.999
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	1.493.309.496	1.506.315.252
Chi phí dùng cụ, đồ dùng	18.487.648	66.120
Chi phí khấu hao TSCĐ	758.557.834	1.126.028.681
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.686.588.377	8.228.396.537
Chi phí bằng tiền khác	3.323.805.809	2.835.799.704
<b>Tổng</b>	<b>21.068.421.979</b>	<b>23.872.433.293</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**6.7 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	68.157.937.709	63.813.923.727
Chi phí vật liệu quản lý	1.343.779.458	1.684.784.092
Chi phí đồ dùng văn phòng	714.114.144	828.335.293
Chi phí khấu hao TSCĐ	5.033.563.400	4.782.055.937
Thuế phí và lệ phí	674.915.944	743.305.659
Hoàn nhập (trích lập) dự phòng	5.853.391.627	5.055.988.881
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.919.049.546	18.182.334.326
Chi phí bằng tiền khác	22.050.191.542	18.901.139.419
Phân bổ lợi thế thương mại	6.248.113.284	6.248.113.284
<b>Tổng</b>	<b>128.995.056.654</b>	<b>120.239.980.618</b>

**6.8 Lợi nhuận khác**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<i>Thu nhập khác</i>		
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	29.742.293.274	1.917.191.977
Thu nhập từ bồi thường, chiết khấu được hưởng	24.590.845	148.536.624
Thu nhập từ bán xăng, dầu, điện và dịch vụ khoan bản mỏ	31.519.633.240	31.142.407.701
Thu nhập từ cung cấp dịch vụ cho thuê	2.301.839.277	2.530.083.849
Thu nhập từ cung cấp dịch vụ cho thuê nhà xưởng	5.743.669.782	-
Các khoản khác	2.313.694.098	5.864.167.057
<b>Tổng</b>	<b>71.645.720.516</b>	<b>41.602.387.208</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thu nhập khác là các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>11.680.308</i>	<i>67.062.712</i>
<i>Chi phí khác</i>		
Chi phí từ bán xăng, dầu, điện và dịch vụ khoan bản mỏ	27.747.033.221	30.068.642.593
Chi phí hỗ trợ nhà phân phối	2.467.098.605	2.955.521.029
Các khoản bị phạt, đền bù	1.101.098.241	335.608.071
Khấu hao TSCĐ và chi phí cho thuê mặt bằng	1.368.311.659	1.756.206.539
Các khoản khác	4.450.755.414	9.887.285.122
<b>Tổng</b>	<b>37.134.297.140</b>	<b>45.003.263.354</b>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>34.511.423.376</b>	<b>(3.400.876.146)</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	281.848.145.780	441.042.191.704
Chi phí nhân công	126.870.579.279	139.423.793.085
Chi phí khấu hao tài sản cố định	41.384.543.261	41.297.839.671
Chi phí dịch vụ mua ngoài	77.439.953.890	241.213.224.510
Chi phí khác bằng tiền	60.360.674.324	61.337.246.179
<b>Tổng</b>	<b>587.903.896.534</b>	<b>924.314.295.149</b>

**6.10 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành phát sinh tại Tổng Công ty và các công ty con	12.046.659.105	10.782.425.171
<b>Tổng</b>	<b>12.046.659.105</b>	<b>10.782.425.171</b>

**6.11 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	2.204.424.189	1.645.673.578
<b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>2.204.424.189</b>	<b>1.645.673.578</b>

**6.12 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 Trình bày lại VND
Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ (VND)	118.637.057.581	83.441.448.227
Các khoản điều chỉnh giảm (i)	-	(6.483.331.038)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu	118.637.057.581	76.958.117.189
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	127.000.000	127.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>934</b>	<b>606</b>

(i) Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 có thể được phân bổ cho Quỹ khen thưởng, phúc lợi, Quỹ thưởng Ban Điều hành. Nếu loại trừ số trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, Quỹ thưởng Ban Điều hành cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sẽ giảm và lãi cơ bản trên cổ phiếu cũng giảm tương ứng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**6.12 Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Tiếp theo)**

Tổng Công ty xác định lại số trích quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ thưởng Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 trên lợi nhuận sau thuế năm 2024 đã được phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông trong năm 2025. Theo đó, “Lãi cơ bản trên cổ phiếu” cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được trình bày lại như sau:

	Số đã trình bày	Số trình bày lại	Chênh lệch
Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ (VND)	83.441.448.227	83.441.448.227	-
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi, thưởng cán bộ quản lý (VND)	-	(6.483.331.038)	(6.483.331.038)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	83.441.448.227	76.958.117.189	(6.483.331.038)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	127.000.000	127.000.000	-
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>657</b>	<b>606</b>	<b>(51)</b>

**7. THÔNG TIN KHÁC**

**7.1 Các cam kết**

**Cam kết thuê hoạt động**

Tại ngày 31/12/2025, Tổng Công ty có cam kết thuê hoạt động không hủy ngang là hợp đồng thuê văn phòng làm việc, thời gian thuê là 36 năm kể từ ngày 01/01/2010, tiền thuê được trả trước một lần cho toàn bộ thời gian thuê.

**Cam kết cho thuê hoạt động**

Tổng Công ty hiện đang cho thuê kho, nhà xưởng, một phần văn phòng làm việc, mặt bằng các khu thương mại dịch vụ theo hợp đồng khoán doanh thu cho thuê hoạt động, theo đó, giá cho thuê hoạt động được thỏa thuận hàng năm.

**7.2 Thông tin về các bên liên quan**

Danh sách các bên liên quan gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước - Công ty TNHH	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Xi Măng FiCO Tây Ninh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Hoá An	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Havalı FiCO	Công ty liên kết
Công ty TNHH Xây dựng FiCO Corea	Công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ Cao	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan United	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bao bì Khoáng sản Số 01	Công ty liên kết của Công ty con
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác và các cá nhân thân cận trong gia đình của các	Ảnh hưởng đáng kể

**TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN**  
Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur,  
phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh.

Mẫu số B 09 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**

Trong năm, Tổng Công ty có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

a. **Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác**

**Tiền lương, thù lao và các khoản lợi ích khác của Hội đồng Quản trị**

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bà Đỗ Thị Hiếu	Chủ tịch HĐQT	1.181.479.000	1.179.400.000
Ông Cao Trường Thọ	Thành viên HĐQT	96.000.000	96.000.000
Ông Nguyễn Xuân Thắng	Thành viên HĐQT	833.444.000	832.000.000
Ông Phạm Việt Thắng	Thành viên HĐQT	96.000.000	96.000.000
Ông Đặng Minh Thừa	Nguyên Thành viên HĐQT	16.000.000	96.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Vũ Chương	Thành viên HĐQT	64.533.300	-
<b>Tổng</b>		<b>2.287.456.300</b>	<b>2.299.400.000</b>

**Thù lao và các lợi ích khác của thành viên Ban Kiểm soát**

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Đào Quang Sơn	Trưởng Ban Kiểm soát	601.990.000	600.240.000
Bà Trần Linh Chi	Thành viên Ban Kiểm soát	60.000.000	60.000.000
Ông Lê Văn Huy	Thành viên Ban Kiểm soát	60.000.000	60.000.000
<b>Tổng</b>		<b>721.990.000</b>	<b>720.240.000</b>

**TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN**  
Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur,  
phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh.

Mẫu số B 09 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**

**Tiền lương và các lợi ích khác của Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác**

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025		Năm 2024	
		VND		VND	
Ông Cao Trường Thụ	Tổng Giám đốc	1.032.021.000	1.030.000.000		
Ông Phạm Việt Thắng	Phó Tổng Giám đốc	796.359.000	794.800.000		
Ông Nguyễn Đức Lợi	Phó Tổng Giám đốc	100.000.000			
Ông Nguyễn Xuân Hùng	Kế toán trưởng	737.444.000	736.000.000		
Bà Phạm Thị Mỹ Vân	Nguyên người phụ trách quản trị	-	181.122.800		
Bà Nguyễn Lê Dung	Người phụ trách quản trị	302.728.200	161.210.000		
<b>Tổng</b>		<b>2.968.552.200</b>	<b>2.903.132.800</b>		



**TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN**  
Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur,  
phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh.

Mẫu số B 09 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**

**c. Số dư với các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất số dư	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b><u>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</u></b>			<b>21.464.907.537</b>	<b>40.122.328.716</b>
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Tiền bán hàng	13.522.608.095	23.821.330.443
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ cao	Công ty liên kết	Tiền bán hàng	176.801.280	176.801.280
Công ty Cổ phần Xi măng FiCO Tây Ninh	Công ty liên kết	Phải thu tiền bán hàng hóa	-	438.692.664
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	Công ty liên kết	Phải thu tiền bán hàng hóa	938.634.735	4.895.223.228
Công ty TNHH Xây dựng FiCO - Corea	Công ty liên kết	Phải thu tiền bán hàng hóa	6.821.863.427	10.790.281.101
Công ty Cổ phần Bao bì và Khoáng sản số 1	Công ty liên kết	Phải thu tiền bán hàng hóa	5.000.000	-
<b><u>Trả trước cho người bán ngắn hạn</u></b>			<b>27.976.650</b>	<b>27.976.650</b>
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ cao	Công ty liên kết	Mua hàng	27.976.650	27.976.650
<b><u>Phải thu khác</u></b>			<b>36.712.208.413</b>	<b>60.647.609.358</b>
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Vốn điều lệ	20.579.214.440	20.579.214.440
Công ty Cổ phần Havali FiCO	Công ty liên kết	Nợ trước cổ phần hóa	4.722.757.195	4.722.757.195
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ cao	Công ty liên kết	Phải thu khác	3.688.800	3.688.800
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	Công ty liên kết	Nợ trước cổ phần hóa	5.462.296.435	5.462.296.435
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	Công ty liên kết	Nợ trước cổ phần hóa	21.196.748	21.196.748
	Công ty liên kết	Dự án FiCO Tower	-	22.935.400.945
	Cổ đông lớn	Lãi cho vay	5.923.054.795	6.923.054.795
<b><u>Phải trả người bán ngắn hạn</u></b>			<b>158.938.225</b>	<b>1.472.278.832</b>
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Mua gạch	158.938.225	285.403.112
Công ty Cổ phần Bao bì và Khoáng sản số 1	Công ty liên kết của Công ty con	Mua vật tư	-	1.186.875.720
<b><u>Phải trả dài hạn khác</u></b>			<b>17.815.183.987</b>	<b>40.750.584.932</b>
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	Công ty liên kết	Dự án FiCO Tower	17.815.183.987	40.750.584.932

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**7.3 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Ngân

Nguyễn Xuân Hùng

Cao Trường Thụ



Số: 93/CBTT-FiCO

*Ho Chi Minh City, March 27, 2026*

**REGULAR DISCLOSURE OF INFORMATION  
ON FINANCIAL REPORTS**

To: Hanoi Stock Exchange

Implementing the regulations in Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance guiding information disclosure on the stock market, FiCO Corporation - JSC announce the financial statements for 2025 with the Hanoi Stock Exchange as follows:

1. Organization name:

- Stock code: FIC
- Address: 15th Floor Sailing Tower, 111a Pasteur, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City
- Tel: 028 38 212 960 Fax: 028 38 213 233
- Email: dung.nguyen@fico.com.vn
- Website: fico.com.vn

2. Content of published information:

- Financial statements for 2025
  - + Separate financial statements (listed company have no subsidiaries and superior accounting units have affiliated units);
  - + Consolidated financial statements (Listed company with subsidiaries);
  - + General financial statements (Listed company have an affiliated accounting unit and organize their own accounting apparatus).
- Cases subject to explanation of reasons:
  - + The auditing organization gives an opinion that is not a full acceptance opinion on the financial statements (for reviewed/audited financial statements.....):
 

Yes <input type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>
Explanatory text in case of "yes":	
Yes <input type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>
  - + Profit after tax in the reporting period has a difference of 5% or more before and after audit, moving from loss to profit or vice versa (for audited financial statements in 2024):
 

Yes <input type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>
Explanatory text in case of "yes":	
Yes <input type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>

- + Profit after corporate income tax in the business results report of the reporting period changes by 10% or more compared to the same period report of the previous year:  
 Yes  No   
 Explanatory text in case of "yes":  
 Yes  No
- + Profit after tax in the reporting period is at a loss, changing from profit in the same period last year to loss in this period or vice versa:  
 Yes  No   
 Explanatory text in case of "yes":  
 Yes  No

This information was announced on the company's website on 27/03/2026 at the link: <https://www.fico.com.vn/co-dong>

Attached documents:

- Financial statements for 2025;
- Explanatory text.



**FICO CORPORATION - JSC**  
**AUDITED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

**For the year ended 31 December 2025**

**TABLE OF CONTENTS**

<b><u>CONTENTS</u></b>	<b><u>Pages</u></b>
STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT	2 - 3
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT	4 - 5
AUDITED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	
Consolidated Balance Sheet	6 - 7
Consolidated Income Statement	8
Consolidated Cash Flow Statement	9 - 10
Notes to the Consolidated Financial Statements	11 - 62

**STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT**

The Board of Management of FICO Corporation - JSC presents this report together with the Corporation's audited Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2025.

**THE CORPORATION**

FICO Corporation - JSC ("the Corporation") formerly known as Building Materials Corporation No.1, was incorporated according to Decision No. 90/TTg dated 07 March 1994 and Decision No. 997/BXD-TCLD dated 20 November 1995 issued by the Minister of Construction.

In accordance with the Decision No. 2438/QĐ-BXD dated 30 December 2005 issued by the Minister of Construction, Building Materials Corporation No.1 was re-organized and operated under the Parent-Subsidiary Corporation model. business registration certificate of State-owned enterprise was re-registered for the first time of the Corporation with No. 4106000303 by Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City dated 06 September 2006.

In accordance with the Decision No. 614/QĐ-BXD dated 10 June 2010 issued by the Minister of Construction, the Corporation was transformed into One member Limited Corporation and operating under Enterprises Law.

In accordance with Decision No. 1874/QĐ-TTg dated 3 November 2015 issued by the Prime Minister, the Corporation's equitization plan was approved and the Corporation was officially transformed into a Joint Stock Company. The Corporation has been operating under Business Registration Certificate No. 0300402493, issued on 1 October 2016 by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment (now the Ho Chi Minh City Department of Finance), and subsequently amended from time to time. The 13th amendment dated 4 August 2025 was made to reflect the change in business address in accordance with administrative boundary adjustments.

The charter capital as stipulated in the Business Registration Certificate amended on the 13th time on 4 August 2025 is VND 1,270,000,000,000 (*In words: One thousand, two hundred and seventy billion Vietnamese Dongs*).

Abbreviated Corporation name: FICO.

The Corporation's shares are approved to be publicly traded in UpCOM with the stock code: FIC.

The Corporation's headquarter is located on Floor 15, Sailing Tower, 111A Pasteur Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City.

**BOARDS OF DIRECTORS, SUPERVISORS AND MANAGEMENT**

Members of the Boards of Directors, Supervisors and Management who held the Corporation during the year and at the date of this report are as follows:

**Board of Directors**

Ms. Do Thi Hieu	Chairman
Mr. Cao Truong Thu	Member
Mr. Pham Viet Thang	Member
Mr. Dang Minh Thua	Member (Dismissed from 28 February 2025)
Mr. Nguyen Xuan Thang	Member
Mr. Nguyen Ngoc Vu Chuong	Member (Elected as an additional member on 29 April 2025)

**Board of Supervisors**

Mr. Dao Quang Son	Head of the Board
Mrs. Tran Linh Chi	Member
Mr. Le Van Huy	Member

**Board of Management**

Mr. Cao Truong Thu	General Director
Mr. Pham Viet Thang	Deputy General Director
Mr. Nguyen Duc Loi	Deputy General Director (Appointed on 30 September 2025)

**STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT (CONTINUED)**

**SUBSEQUENT EVENTS**

According to the Board of Management, in all material respects, there have been no other significant events occurring after the balance sheet date, affecting the financial position and operation of the Corporation which would require adjustments to or disclosures to be made in the Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2025.

**AUDITORS**

The Corporation's Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2025 have been audited by CPA VIETNAM Auditing Company Limited - An Independent Member Firm of INPACT.

**THE BOARD OF MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY**

The Corporation's Board of Management is responsible for preparing the Consolidated Financial Statements, which give a true and fair view of the financial position of the Corporation as at 31 December 2023 as well as of its consolidated income and consolidated cash flows for the year then ended, complying with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the relevant statutory requirements applicable to the preparation and presentation of the Consolidated Financial Statements. In preparing these Consolidated Financial Statements, the Board of Management is required to:

- Select appropriate accounting policies and apply them consistently;
- Make judgments and estimates prudently;
- State clearly whether the Accounting Standards applied to the Corporation are followed or not, and all the material differences from these standards are disclosed and explained in the Consolidated Financial Statements;
- Design, execute and maintain an effective internal control related to the appropriate preparation and presentation of Consolidated Financial Statements so as to obtain reasonable assurance that the consolidated financial statements are free of material misstatements caused by even frauds and errors.
- Prepare the Consolidated Financial Statements of the Corporation on the going-concern basis, except for the case that the going-concern assumption is considered inappropriate.

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 Corporation and to ensure that the Consolidated Financial Statements comply with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the relevant statutory requirements applicable to the preparation and presentation of the Consolidated Financial Statements. The Board of Management is also responsible for safeguarding the assets of the Corporation and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

The Board of Management confirms that the Corporation has complied with the above requirements in preparing the Consolidated Financial Statements.

For and on behalf of the Board of Management,



**Cao Trung Thu**  
**General Director**

Ho Chi Minh City, 25 March, 2026

No.: 135/2026/BCKTHN-CPA VIETNAM-HCM

## INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

To:                    **Shareholders**  
                          **The Board of Directors, Supervisors and Management**  
                          **FiCO Corporation - JSC**

We have audited the accompanying Consolidated Financial Statements of FiCO Corporation - JSC as set out on pages 06 to pages 62, prepared on 25 March, 2026, including the Consolidated Balance Sheet as at 31 December 2025, the Consolidated Income Statement, and Consolidated Cash Flows Statement for the year then ended, and Notes to the Consolidated Financial Statements.

### Responsibility of the Board of Management

The Corporation's Board of Management is responsible for the true and fair preparation and presentation of these Consolidated Financial Statements in compliance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the relevant statutory requirements applicable to the preparation and presentation of the Consolidated Financial Statements, and for the internal control as the Board of Management determines is necessary to enable the preparation of Consolidated Financial Statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

### Responsibility of Auditors

Our responsibility is to express an opinion on these Consolidated Financial Statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. These standards require us to comply with the Standards and codes of ethics, to plan and perform the audit to obtain reasonable assurance as to whether the Corporation's Consolidated Financial Statements are free from any significant errors or not.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Consolidated Financial Statements. The audit procedures are selected based on the auditor's judgment, including the assessment of risks of material misstatement in the Consolidated Financial Statements due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Corporation's preparation and fair presentation of the Consolidated Financial Statements in order to design appropriate audit procedures to the actual situation, which is not intended to give an opinion on the effectiveness of the Corporation's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Board of Management, as well as evaluating the overall presentation of the Consolidated Financial Statements.

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

**Opinion of Auditors**

In our opinion, the accompanying Consolidated Financial Statements gives a true and fair view of, in all material respects, the consolidated financial position of the Corporation as at 31 December 2025 and the results of its consolidated operations and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the relevant statutory requirements applicable to the preparation and presentation of the Consolidated Financial Statements in Vietnam.



---

**Bui Thi Thuy****Deputy General Director**

Audit Practising Registration Certificate

No: 0580-2023-137-1

*Letter of Authorization No. 04/2026/UQ-CPA VIETNAM dated 02 January 2026 of Chairman*

For and on behalf of

**CPA VIETNAM AUDITING COMPANY LIMITED****An Independent Member Firm of INPACT***Hanoi, 25 March, 2026*

---

**Luu Minh Toi****Auditor**

Audit Practising Registration Certificate

No: 3920-2022-137-1

**CONSOLIDATED BALANCE SHEET**  
 As at 31 December 2025

ASSETS	Codes	Notes	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>A- CURRENT ASSETS</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>1,523,502,998,002</b>	<b>1,392,183,465,355</b>
<b>I. Cash and cash equivalents</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>237,742,516,221</b>	<b>223,142,986,686</b>
1. Cash	111		114,742,516,221	204,036,270,661
2. Cash equivalents	112		123,000,000,000	19,106,716,025
<b>II. Short-term financial investments</b>	<b>120</b>		<b>543,138,980,000</b>	<b>269,713,470,009</b>
1. Trading securities	121	5.2	11,427,575,701	11,427,575,701
2. Allowances for decline in value	122	5.2	(7,652,595,701)	(5,250,335,701)
3. Investments held to maturity	123	5.2	539,364,000,000	263,536,230,009
<b>III. Short-term receivables</b>	<b>130</b>		<b>247,910,523,275</b>	<b>255,279,930,837</b>
1. Short-term receivables from customers	131	5.3	308,153,414,146	300,353,978,968
2. Short-term prepayments to suppliers	132	5.4	9,587,378,908	10,889,610,597
3. Other short-term receivables	136	5.5	89,687,279,646	97,700,499,070
4. Short-term allowances for doubtful debts	137	5.6	(161,607,933,547)	(155,754,541,920)
5. Shortage of assets awaiting resolution	139	5.7	2,090,384,122	2,090,384,122
<b>IV. Inventories</b>	<b>140</b>	<b>5.8</b>	<b>485,418,698,256</b>	<b>638,382,564,051</b>
1. Inventories	141		533,501,564,333	672,548,295,157
2. Allowances for devaluation of inventories	149		(48,082,866,077)	(34,165,731,106)
<b>V. Other short-term assets</b>	<b>150</b>		<b>9,292,280,250</b>	<b>5,664,513,772</b>
1. Short-term prepaid expenses	151	5.9	4,904,977,318	3,173,557,766
2. Deductible value added tax	152		1,484,636,410	738,464,716
3. Taxes and receivables from the State Budget	153	5.19	2,902,666,522	1,752,491,290
<b>B- LONG-TERM ASSETS</b> (200 = 210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>1,304,872,729,877</b>	<b>1,338,782,909,809</b>
<b>I. Long-term receivables</b>	<b>210</b>		<b>10,911,482,131</b>	<b>33,840,758,916</b>
1. Other long-term receivables	216	5.5	10,911,482,131	33,840,758,916
<b>II. Fixed assets</b>	<b>220</b>		<b>218,556,085,811</b>	<b>238,201,932,052</b>
1. Tangible fixed assets	221	5.10	159,970,075,437	176,560,418,726
- Historical costs	222		829,274,580,101	981,153,128,038
- Accumulated depreciation	223		(669,304,504,664)	(804,592,709,312)
2. Finance lease fixed assets	224	5.11	229,294,095	622,369,683
- Historical costs	225		1,572,302,368	1,572,302,368
- Accumulated depreciation	226		(1,343,008,273)	(949,932,685)
3. Intangible fixed assets	227	5.12	58,356,716,279	61,019,143,643
- Historical costs	228		86,611,158,453	86,611,158,453
- Accumulated amortization	229		(28,254,442,174)	(25,592,014,810)
<b>III. Investment property</b>	<b>230</b>	<b>5.13</b>	<b>9,124,250,670</b>	<b>10,633,468,818</b>
1. Historical costs	231		31,597,726,547	31,597,726,547
2. Accumulated depreciation	232		(22,473,475,877)	(20,964,257,729)
<b>IV. Long-term unfinished assets</b>	<b>240</b>		<b>26,253,185,834</b>	<b>19,037,929,198</b>
1. Construction in progress	242	5.14	26,253,185,834	19,037,929,198
<b>V. Long-term financial investments</b>	<b>250</b>		<b>969,600,706,833</b>	<b>956,333,582,627</b>
1. Investments in joint ventures and associates	252	5.2	912,561,758,976	900,093,164,779
2. Investments in other units	253	5.2	57,435,569,518	59,435,569,518
3. Provisions for long-term financial investments	254	5.2	(396,621,661)	(3,195,151,670)
<b>VI. Other long-term assets</b>	<b>260</b>		<b>70,427,018,598</b>	<b>80,735,238,198</b>
1. Long-term prepaid expenses	261	5.9	53,765,383,180	57,825,489,496
2. Good-will	269	5.15	16,661,635,418	22,909,748,702
<b>TOTAL ASSETS (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>2,828,375,727,879</b>	<b>2,730,966,375,164</b>

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (CONTINUED)

As at 31 December 2025

RESOURCES	Codes	Notes	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>C- LIABILITIES</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>		<b>1,215,415,268,437</b>	<b>1,180,037,913,725</b>
<b>I. Short-term liabilities</b>	<b>310</b>		<b>1,162,599,615,874</b>	<b>1,112,376,718,960</b>
1. Short-term trade payables	311	5.16	75,917,748,708	67,245,858,315
2. Short-term prepayments from customers	312	5.17	110,811,395,675	103,804,854,109
3. Taxes and payables to the State Budget	313	5.19	12,651,060,306	13,218,694,394
4. Payables to employees	314		35,189,157,842	24,114,712,832
5. Short-term accrued expenses	315	5.18	18,324,751,203	14,960,287,163
6. Short-term unearned revenue	318		94,000,000	-
7. Other short-term payables	319	5.20	34,426,104,593	37,430,145,960
8. Short-term borrowings and finance	320	5.21	862,417,781,738	829,918,633,950
9. Bonus and welfare fund	322		12,767,615,809	21,683,532,237
<b>II. Long-term liabilities</b>	<b>330</b>		<b>52,815,652,563</b>	<b>67,661,194,765</b>
1. Other long-term payables	337	5.20	26,440,925,716	49,638,014,561
2. Long-term borrowings and finance	338	5.21	5,493,000,000	153,999,991
3. Deferred income tax payables	341	5.22	14,212,247,717	11,546,876,083
4. Long-term provisions	342	5.23	6,669,479,130	6,322,304,130
<b>D- OWNERS' EQUITY</b> (400 = 410+430)	<b>400</b>		<b>1,612,960,459,442</b>	<b>1,550,928,461,439</b>
<b>I. Owner's equity</b>	<b>410</b>	<b>5.24</b>	<b>1,612,960,459,442</b>	<b>1,550,928,461,439</b>
1. Contributed capital	411		1,270,000,000,000	1,270,000,000,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		1,270,000,000,000	1,270,000,000,000
2. Other capital	414		44,320,988,000	22,161,000,000
3. Differences upon asset revaluation	416		(201,803,855,880)	(201,803,855,880)
4. Development and investment funds	418		70,356,787,628	34,253,808,214
5. Undistributed profit after tax	421		425,344,380,937	431,722,741,723
- Undistributed profit after tax brought forward	421a		306,707,323,356	348,281,293,496
- Undistributed profit after tax for the current period	421b		118,637,057,581	83,441,448,227
6. Non-controlling interests	423		4,742,158,757	(5,405,232,618)
<b>II- Funding sources and other funds</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY (440 = 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>2,828,375,727,879</b>	<b>2,730,966,375,164</b>

Ho Chi Minh City, 25 March, 2026

Preparer

Chief Accountant

General Director

Nguyen Thi Ngan

Nguyen Xuan Hung



Cao Trung Thu

**CONSOLIDATED INCOME STATEMENT**  
 For the year ended 31 December 2025

ITEMS	Codes	Notes	Year 2025	Year 2024
			VND	VND
1. Revenues from sales and services rendered	01	6.1	1,194,960,042,796	1,380,301,049,922
2. Revenue deductions	02	6.1	8,738,378,524	11,121,841,092
3. Net revenues from sales and services rendered (10=01-02)	10	6.1	1,186,221,664,272	1,369,179,208,830
4. Cost of goods sold	11	6.2	1,000,815,131,413	1,181,403,032,508
5. Gross revenues from sales and services rendered (20 = 10-11)	20		185,406,532,859	187,776,176,322
6. Financial income	21	6.3	25,214,676,042	20,280,147,915
7. Financial expenses	22	6.4	33,451,085,812	36,666,606,464
<i>In which: Interest expenses</i>	23		33,771,141,605	35,767,194,520
8. Share of net profit of associates and joint ventures	24	6.5	83,278,323,476	71,069,761,875
9. Selling expenses	25	6.6	21,068,421,979	23,872,433,293
10. General administrative expenses	26	6.7	128,995,056,654	120,239,980,618
11. Net profits from operating activities (30 = 20+(21-22)+24-(25+26))	30		110,384,967,932	98,347,065,737
12. Other income	31	6.8	71,645,720,516	41,602,387,208
13. Other expenses	32	6.8	37,134,297,140	45,003,263,354
14. Other profits (40 = 31-32)	40	6.8	34,511,423,376	(3,400,876,146)
15. Total accounting profit before tax (50 = 30+40)	50		144,896,391,308	94,946,189,591
16. Current corporate income tax expenses	51	6.10	12,046,659,105	10,782,425,171
17. Deferred corporate income tax expenses	52	6.11	2,204,424,189	1,645,673,578
18. Profits after corporate income tax (60 = 50-51-52)	60		130,645,308,014	82,518,090,842
19. Profit after tax of Parent Company			118,637,057,581	83,441,448,227
20. Profit after tax attributable to Non-controlling interests			12,008,250,433	(923,357,385)
21. Basic earnings per share	70	6.12	934	606

Ho Chi Minh City, 25 March, 2026

Preparer

Chief Accountant

General Director



Nguyen Thi Ngan



Nguyen Xuan Hung



Cao Truong Thu

**CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT**

(Indirect method)

For the year ended 31 December 2025

ITEMS	Codes	Notes	Year 2025	Year 2024
			VND	VND
<b>I. Net cash flows from operating activities</b>				
1. Profit before tax	01		144,896,391,308	94,946,189,591
2. Adjustments for:				
- Depreciation of fixed assets and investment real property	02		41,384,543,261	45,241,215,731
- Provisions	03		19,721,431,589	15,444,841,668
- Profits/Losses on exchange rate differences from revaluation of accounts derived from foreign currencies	04		(23,985,739)	(58,826,201)
- Profits/losses on investing activities	05		(51,613,145,642)	(21,951,606,830)
- Interest expenses	06		33,771,141,605	35,767,194,520
3. Operating profit before changes in working capital	08		188,136,376,382	169,389,008,479
- (Increase) decrease in receivables	09		29,759,267,226	(13,827,365,350)
- (Increase) decrease in inventories	10		139,046,730,824	58,865,181,728
- Increase (decrease) in accounts payable	11		(2,132,412,426)	(40,238,604,258)
- (Increase) decrease in prepaid expenses	12		2,328,686,764	7,447,502,503
- Interest paid	14		(33,779,991,589)	(35,852,923,572)
- Corporate income tax paid	15		(13,347,121,294)	(11,985,820,737)
- Other cash inflows	16		-	-
- Other cash outflows	17		(18,087,578,307)	(11,243,947,185)
<b>Net cash flows from operating activities</b>	20		291,923,957,580	122,553,031,608
<b>II. Cash flows from investing activities</b>				
1. Expenditures on purchase and construction of fixed assets and long-term assets	21		(21,100,590,950)	(21,279,255,680)
2. Proceeds from sales of fixed assets and other long-term assets	22		29,742,293,274	1,917,191,977
3. Expenditures on loans and purchase of debt instruments from other entities	23		(581,430,000,000)	(362,834,000,000)
4. Cash recovered from lending and selling debt instruments of other companies	24		305,602,230,009	248,880,000,000
5. Proceeds from equity investment in other entities	26		2,000,000,000	7,325,735,116
6. Proceeds from interests, dividends and distributed profits	27		19,224,654,573	18,181,851,557
<b>Net cash flows from investing activities</b>	30		(245,961,413,094)	(107,808,477,030)

**CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT (CONTINUED)**

*(Indirect method)*

For the year ended 31 December 2025

ITEMS	Codes	Notes	Year 2025	Year 2024
			VND	VND
<b>III. Cash flows from financial activities</b>				
1. Proceeds from borrowings	33		1,907,492,642,820	2,455,832,029,394
2. Repayment of principal	34		(1,869,346,495,019)	(2,383,124,005,004)
3. Repayment of financial principal	35		(308,000,004)	(397,833,346)
4. Dividends and profits paid to owners	36		(69,225,148,486)	(70,475,979,292)
<i>Net cash flows from financial activities</i>	40		<i>(31,387,000,689)</i>	<i>1,834,211,752</i>
Net cash flows during the period (50 = 20+30+40)	50		14,575,543,797	16,578,766,330
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	60		223,142,986,686	206,505,394,155
<i>Effect of exchange rate fluctuations</i>	61		<i>23,985,738</i>	<i>58,826,201</i>
Cash and cash equivalents at the end of the period (70 = 50+60+61)	70	5.1	237,742,516,221	223,142,986,686

Ho Chi Minh City, 25 March, 2026

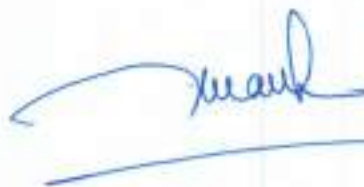
Preparer

Chief Accountant

General Director



Nguyen Thi Ngan



Nguyen Xuan Hung



Cao Truong Thu

**FICO CORPORATION - JSC**  
Floor 15, Sailing Tower, 111A Pasteur Street,  
Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

Form No. B 09 - DN/HN  
Issued under Circular No. 202/2014/TT-BTC  
Dated 22 December 2014 by The Ministry of Finance

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
For the year ended 31 December 2025

**1. CORPORATION INFORMATION**

**1.1 Structure of ownership**

FiCO Corporation - JSC formerly known as Building Materials Corporation No.1, was incorporated according to Decision No. 90/TTg dated 07 March 1994 and Decision No. 997/BXD-TCLD dated 20 November 1995 issued by the Minister of Construction.

In accordance with the Decision No. 2438/QĐ-BXD dated 30 December 2005 issued by the Minister of Construction, Building Materials Corporation No.1 was re-organized and operated under the Parent-Subsidiary Corporation model. business registration certificate of State-owned enterprise was re-registered for the first time of the Corporation with No. 4106000303 by Department of planning and investment of Ho Chi Minh City dated 06 September 2006.

In accordance with the Decision No. 614/QĐ-BXD dated 10 June 2010 issued by the Minister of Construction, the Corporation was transformed into One member Limited Corporation and operating under Enterprises Law.

In accordance with Decision No. 1874/QĐ-TTg dated 3 November 2015 issued by the Prime Minister, the Corporation's equitization plan was approved and the Corporation was officially transformed into a Joint Stock Company. The Corporation has been operating under Business Registration Certificate No. 0300402493, issued on 1 October 2016 by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment (now the Ho Chi Minh City Department of Finance), and subsequently amended from time to time. The 13th amendment dated 4 August 2025 was made to reflect the change in business address in accordance with administrative boundary adjustments.

The charter capital as stipulated in the Business Registration Certificate amended on the 13th time on 4 August 2025 is VND 1,270,000,000,000 (*In words: One thousand, two hundred and seventy billion Vietnamese Dongs*).

Abbreviated name: FICO.

The Corporation's shares are approved to be publicly traded in UpCOM with the stock code: FIC.

The corporations headquarter is located on Floor 15, Sailing Tower, 111A Pasteur Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City.

Total number of employees of the Corporation and its subsidiaries as at 31 December 2025 is 356 (as at 31 December 2024: 611 employees).

**1.2 Operating industries and principal activities**

The operating industries of the Corporation include:

- Consulting, brokerage, auction real estate, auction of land use rights (Real estate business services: real estate brokerage, real estate valuation, delivery floor real estate consultancy, real estate consultancy, real estate auction, real estate advertising, real estate management);
- Manufacture of spare parts and accessories for motor vehicles and engines (Manufacture of spare parts and accessories for the construction industry; production of building materials);

**FICO CORPORATION - JSC**

Floor 15, Sailing Tower, 111A Pasteur Street,  
Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

Form No. B 09 - DN/HN

Issued under Circular No. 202/2014/TT-BTC

Dated 22 December 2014 by The Ministry of Finance

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**1.2 Operating industries and principal activities (Continued)**

- Other mining (Mining and processing minerals, raw materials, and additives for construction);
- Building all kinds of houses (Civil and industrial construction);
- Constructing other civil engineering works (Construction of irrigation works, hydroelectricity, residential areas, industrial parks, export processing zones);
- Architectural and engineering consultancy services (Design of civil engineering works, design of urban technical infrastructure works, supervision of construction and completion of civil works Consultancy on investment in production of raw materials, building materials, surveying maps);
- Consultancy on management of application and transfer of technologies for production of raw materials and construction materials;
- Vocational education (Human resource training);
- Trading the port, renting premises, offices, workshops, warehouses;
- Freight transport by road; short stay (Hotel business - not working in the office);
- Restaurant and Catering Services (Restaurant-Not at the Headquarters);
- Activities of sports facilities (Activities of aesthetic club);
- Other production (Production of construction materials, materials, materials and products for the construction industry, production of construction materials - not produced at the head office);
- Manufacture of other special-purpose machines (Specialized motor vehicles for construction industry, construction materials production - Not produced at the head office); Exploiting stone, sand, gravel, clay (Not produced at the head office);
- Construction of railway and road works (Construction of transport works, urban technical infrastructure);
- Other specialized construction activities (Foundation and infrastructure treatment, weak soil); Freight inland waterway;
- Wholesale of solid, liquid, and gaseous fuels and related products (Wholesale of coal, lignite, peat, charcoal, coke, fuel diesel, fuel oil).

The principal activities of the Corporation during of the year: Wholesale of materials, equipment installed in the construction, exploitation of stone, sand, gravel, clay; Construction of civil engineering works, real estate business.

**1.3 Normal operating cycle**

The Corporation's normal operating cycle is 12 months.

**FINANCIAL STATEMENTS TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

the year ended 31 December 2025

**The Corporation structure**

at 31 December 2025, The Corporation has subsidiaries, associates and dependent units as follows:

Name	Address	Main activities	Equity interest	Voting interest
<b>Subsidiaries</b>				
FICO Commerce Product One Member Company Limited	Floor 15, Sailing Tower, 111A Pasteur, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Trading of FICO products	100.00%	100.00%
Phuoc Hoa FICO Joint Stock Company	76 Ho Dac Di, Tan Phuoc Ward, Ho Chi Minh City	Production and trading of construction stone	73.90%	73.90%
Tan Dinh FICO Mechanical Construction Joint Stock Company	Lot E, Road 2B, Dong An IP, Binh Hoa Ward, Ho Chi Minh City	Mechanical processing; trading of materials	64.24%	64.24%
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	Road 1, Bien Hoa 1 IP, Tran Bien Ward, Dong Nai Province	Manufacturing and trading of bricks	51.00%	51.00%
Cum Ranh FICO Sand Company Limited	Tan Hai Hamlet, Cam Lam Commune, Khanh Hoa	Manufacturing and trading	100.00%	100.00%
FICO Trading Building Materials Company Limited	Floor 15, Sailing Tower, 111A Pasteur, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Trading of construction materials	100.00%	100.00%
Asean Tiles Corporation	Plot No. 257, Map No. 17, Quarter 9, Chanh Phu Hoa Ward, Ho Chi Minh City	Manufacturing and trading of bricks	51.00%	51.00%
<b>Associates</b>				
FICO Tay Ninh Cement Joint Stock Company	No. 433, 30/4 Boulevard, Tan Ninh Ward, Tay	Cement manufacturing	25.84%	25.84%
Hoa An Joint Stock Company	20C Cau Hang Hamlet, Bien Hoa Ward, Dong Nai Province	Mining and processing of minerals and construction materials	22.61%	22.61%
Vitaly Joint Stock Company	Road N1, Binh Chuan Production and Trade Zone, Thuan Giao Ward, Ho Chi Minh City	Manufacturing and trading of construction materials; real	41.78%	41.78%

**FICO CORPORATION - JSC**

Floor 15, Sailing Tower, 111A Pasteur Street,  
 Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**1.4 The Corporation structure (Continued)**

No. Name	Address	Main activities	Equity interest	Voting interest
4 Havali FICO Joint Stock Company	No. 65, Street 3, Chu Van An Residence, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City	Manufacturing of glass, glass products	20.00%	20.00%
5 FICO - Corea Construction Company Limited	Floor M (mezzanine), Block C, Van Do Apartment, 348 Ben Van Don, Vinh Hoi Ward, Ho Chi Minh	Providing technical services for soft ground treatment	49.50%	49.50%
6 Tan Bach Viet Construction Investment Company Limited	No. 01 Bach Dang, Tan Son Hoa Ward, Ho Chi Minh City	Construction of civil and industrial works	29.00%	29.00%
7 FICO High Technology Joint Stock Company	102 Phung Van Cung, Cau Kieu Ward, Ho Chi Minh City	Manufacturing of bricks; ready-mixed concrete	45.00%	45.00%
8 FICO Pan - United Concrete Joint Stock Company	No. 60 Truong Son, Tan Son Hoa Ward, Ho Chi Minh City	Manufacturing of ready-mixed concrete	45.00%	45.00%
9 Packaging and Minerals No.1 Joint Stock Company	Plot No. 200, Map Sheet No. DC 8 - 3, N1 Street, Binh Chuan Industrial Production Area, An Phu Ward, Ho Chi Minh City	Manufacturing of package	24.00%	24.00%

**C. Dependent units:**

No. Name of branches	Address
1 Branch of FICO Corporation - JSC - Thong Nhat Construction Stone Enterprise	Hamlet 3, Trang Bom Commune, Dong Nai Province
2 Branch of FICO Corporation - JSC - FICO Building Materials Trading Company	Floor 15, Sailing Tower, 111A Pasteur, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City
3 Branch of FICO Corporation - JSC - FICO Dong Nai Branch	No. 5, Street 16A, Bien Hoa Industrial Zone 2, Tran Bien Ward, Dong Nai Province
4 Branch of FICO Corporation - JSC - FICO Binh Duong Branch	Lot F, Road 2B, Dong An IP, Binh Hoa Ward, Binh Duong Province
5 Branch of FICO Corporation - JSC - Cam Ranh FICO Sand Company	Tan Hai Hamlet, Cam Lam Commune, Khanh Hoa Province

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**  
For the year ended 31 December 2025

**1.5 Statement of information comparability on the Consolidated Financial Statements**

The Board of Management ensures to follow all the requirements of the Vietnamese Enterprise Accounting System, which were issued together with the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 and Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 on amending and supplementing a number of articles of Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 issued by the Ministry of Finance. Therefore, the information and figures presented in the Consolidated Financial Statements are comparable.

**2. FISCAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY**

**Fiscal year**

The Corporation's fiscal year applicable for the preparation of its Consolidated Financial Statements starts on 1 January and ends on 31 December of the solar year.

**Accounting currency**

The accompanying Consolidated Financial Statements are expressed in Vietnam Dong (VND).

**3. ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM**

**Accounting System**

The Corporation applied the Vietnamese Enterprise Accounting System promulgated under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, issued by the Ministry of Finance; Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 issued by the Ministry of Finance, amending and adding some articles of Circular No. 200/2014/TT-BTC.

**Statements for the compliance with Accounting Standards and System**

The Board of Management ensures to follow all the requirements of the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the relevant statutory requirements applicable to the preparation and presentation of the Consolidated Financial Statements.

**4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

Below are the major accounting policies adopted by the Corporation in the preparation of the Consolidated Financial Statements:

**Basis of preparation of the Consolidated Financial Statements**

The attached Consolidated Financial Statements are expressed in Vietnam Dong (VND), under the historical cost convention and in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the relevant statutory requirements applicable to the preparation and presentation of the Consolidated Financial Statements.

The Consolidated Financial Statements of the Corporation have been prepared in accordance with Circular 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 issued by the Ministry of Finance on guiding the method of Consolidated Financial Statements preparation and presentation, in detail as follows:

The Consolidated Financial Statements are consolidated by the summarized financial statements of the Corporation and the Companies controlled by the Corporation (its subsidiaries) prepared for the year ended 31 December 2025. This control is achieved when the Corporation is able to control the financial and operating policies of the investee companies in order to derive benefits from their operations.

The operation results of subsidiaries that were purchased or sold in the financial year are presented in the Corporate' consolidated financial statements from the day they were purchased to the day the investment in those subsidiaries was sold.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**  
For the year ended 31 December 2025

**4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)**

**Basis of preparation of the Consolidated Financial Statements (Continued)**

In case of necessity, the Financial Statements of the subsidiaries are adjusted so that the accounting policies applied at the Corporation and other subsidiaries are the same.

All inter-company transactions and balances are eliminated on consolidation.

Non-controlling interests in the net assets of consolidated subsidiaries are identified separately from the Corporation's equity therein. Non-controlling interests consist of the amount of those interests at the date of the original business combination and the non-controlling interests' share of changes in equity since the date of the combination. Losses in subsidiaries are allocated in respect of the non-controlling interests' shareholding, even though losses exceed the shares of the non-controlling interests in the subsidiaries' net assets.

**Business consolidation**

The assets, liabilities, and contingent liabilities of the Subsidiary are determined at their fair values at the date of acquisition of the subsidiary. Any additional amount between the purchase price and the total fair value of the acquired asset is recognized as business advantages. Any deficit between the purchase price and the total fair value of the acquired asset is recognized in the consolidated income statement of the accounting period in which the acquisition of the subsidiary occurred.

**Goodwill**

Goodwill represents the excess of the cost of acquisition over the Corporation's interest in the net fair value of the identifiable assets, liabilities, and contingent liabilities of a subsidiary, associates or jointly controlled entity at the date of acquisition. Goodwill is recognized as an asset and is amortized over its estimated useful life of 10 years.

On disposal of a subsidiary, associate, or jointly controlled entity, the attributable amount of unamortized goodwill is included in the determination of the profit or loss on disposal.

**Finalization of equitization**

The Corporation has carried out the procedures as prescribed by provisions of law and submitted the finalization dossier of the value of the State capital at the time of official transfer to the Joint Stock Corporation to the Ministry of Construction. Up to the date of issue of this report, the Corporation has not received the decision approving the finalization of the value of the State capital at the time of official transformation into a Joint Stock Corporation.

**Accounting estimates**

The preparation of the Consolidated Financial Statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards requires management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets, liabilities, and disclosures of contingent assets and liabilities at the date of the Consolidated Financial Statements and the reported amounts of revenues and expenses during the fiscal year. Actual results could differ from those estimates.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)**

**The type of exchange rates applied in accounting**

For transactions in foreign currencies: Transactions arising in foreign currencies are translated at exchange rates at the date of the transaction, differences arising in practice are recognized as financial income/expense in the Consolidated Income Statement.

Revaluation of monetary items denominated in foreign currencies at the date of Consolidated Financial Statements:

- The balances denominated in foreign currencies are recorded as assets (Cash, receivables): Revalued at the buying rate of the Commercial Joint Stock Banks which the Corporation usually uses in respect of receivables denominated in foreign currencies as at 31 December 2025.
- The balances denominated in foreign currencies are recorded as payables (Trade payables, loans): Revalued at the selling rate of the Commercial Joint Stock Banks which the Corporation usually uses as at 31 December 2025.

Foreign exchange differences arising from the revaluation are transferred to accounts - 413 Exchange rate differences, the account balance will be transferred to financial income or expense at the time of Consolidated Financial Statements.

**Cash and cash equivalents**

Cash comprises cash on hand, bank deposits.

Cash equivalents comprise short-term deposits and highly liquid investments with an original maturity of less than 3 months that are readily convertible to known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of changes in value.

**Financial investments**

**Trading securities**

Trading securities are those held by the Corporation for trading purposes. Trading securities are initially recognized at a cost that includes fair value of the payment made at the time of transaction plus any directly attributable transaction cost.

In the subsequent financial years, the trading securities are measured at cost less allowance for diminution in value.

An allowance for diminution in the value of trading securities is made in conformity with current accounting regulations.

**Held to maturity investments**

Held to maturity investments are those that the Corporation has intention and ability to hold until maturity. Held to maturity investments includes: term bank deposits with original maturities of more than 03 months, held-to-maturity loans for the purpose of earning periodic interest, and other held-to-maturity investments.

Held-to-maturity investments are initially recognized at cost including the purchase cost and other transaction costs. Interest from these held-to-maturity investments after the acquisition date is recognized in the profit or loss based on the interest income to be received. Interests arising prior to the Corporation's acquisition of held-to-maturity investments are recorded as a decrease in the costs at the acquisition time.

Held-to-maturity investments are stated at cost less allowance for bad debts.

Allowance for bad debts of held-to-maturity investments is made in conformity with current accounting regulations.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)**

**Financial investments (Continued)**

*Investments in subsidiaries, associates, and other entities*

Investments in subsidiaries over which the Corporation has control, investments in associates, and joint ventures over which the Corporation has significant influence are stated at cost method in the Consolidated Financial Statements.

Investments in subsidiaries, associates, and other investments are presented at cost less allowance for diminution in value (if any) in the Consolidated balance sheet.

*Other investments:* are recorded at cost, including purchase price plus directly attributable acquisition costs. After the initial recognition, these investments are measured at cost less allowance for diminution in value of investments.

*Allowance for loss of investments*

Allowance for losses of investments in subsidiaries, contributions to joint ventures, investments in associates, and investments in equity instruments of other entities is made when there is apparent evidence for impairment in the value of the investments as at the consolidated balance sheet date.

**Receivables**

The receivables comprise the customer receivables and other receivables. Receivables are recognized at the carrying amounts less allowances for doubtful debts.

Allowance for doubtful debts is assessed and made for overdue receivables that are difficult to be collected, or the debtor is unable to pay due to dissolution, bankruptcy, or similar difficulties.

**Inventories**

Inventories are measured at the lower of cost and net realizable value. Cost of inventories comprise costs of direct materials, direct labor, and general operation (if any) incurred in bringing the inventories to their present location and conditions. For companies operating in the trading industry: Costs of inventories comprise costs of purchases and other directly relevant costs.

The cost of inventories is determined in accordance with the weighted average method.

Net realizable value is the estimated selling price of inventory items less all estimated costs of completion and costs of marketing, selling, and distribution. The Corporation uses the perpetual inventory method.

The Corporation's allowance for impairment of inventories is made when there is reliable evidence of impairment of the net realizable value compared to the historical cost of inventories.

**Tangible fixed assets and depreciation**

Tangible fixed assets are stated at historical cost less accumulated depreciation. Historical costs of tangible fixed assets include all the expenses paid by the Corporation to bring the asset to its working condition for its intended use.

Tangible fixed assets have been revalued using the asset method to determine the enterprise value for the purpose of equitization of enterprises with 100 percent state-owned capital as of 31 December 2013. Accordingly, the historical cost of tangible fixed assets is stated at cost of revaluation in accordance with the Minutes of the valuation of the Corporation.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**  
For the year ended 31 December 2025

**4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)**

**Tangible fixed assets and depreciation (Continued)**

Tangible fixed assets are depreciated using the straight-line method over their estimated useful lives. Details are as follows:

	<u>Years</u>
Buildings and structures	08 - 25
Machinery and equipment	06 - 10
Motor vehicles	05 - 08
Office equipment	03 - 05
Others	08 - 20

When fixed assets are disposed of or liquidated, their historical cost and accumulated depreciation are derecognized, and any resulting gain or loss is recognized in other income or other expenses in the year.

**Intangible fixed assets and Amortization**

The Corporation's intangible assets are land use rights and rights of stone reserve exploration dill are stated at historical cost less accumulated amortization.

Historical costs of intangible fixed assets include all the expenses paid by the Corporation to bring the asset to its working condition for its intended use.

Intangible fixed assets have been revalued using the asset method to determine the enterprise value for the purpose of equitization of enterprises with 100 percent state-owned capital as of 31 December 2013. Accordingly, the historical cost of intangible fixed assets is stated at cost of revaluation in accordance with the Minutes of the valuation of the Corporation.

Intangible fixed assets are land-use rights for a definite term, which are amortized on a straight-line basis over the validity period of the land use right certificates.

Land use rights for indefinite term is not amortized.

Computer software and rights of stone reserve exploration dill are amortized on a straight-line basis over its estimated useful life from 02 years to 20 years.

**Financial lease as lessee**

A lease is classified as a finance lease if it transfers substantially all the risks and rewards incident to ownership belonging to the lessee. All other leases are considered operating leases.

**Financial lease**

A finance lease is recognized as a finance lease asset or finance lease on interim balance sheet based on the lower value of the fair value of the leased asset and the present minimum value of the lease liability at the initial time of the lease.

Payments for finance leases are divided into finance charges and principal payables. Financial expenses are calculated for each accounting period during the lease term at a fixed rate of interest on the remaining outstanding balance.

Financial leasing assets are means of transmission that are depreciated in a straight line method over an estimated useful period similar to those of assets owned by the Corporation (04 years).

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**  
For the year ended 31 December 2025

**4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)**

**Investment properties**

Investment properties include land use rights and buildings, and structures held by the Corporation to earn rentals or await higher price, which is stated at cost less accumulated depreciation.

The historical cost of investment property includes all expenses (cash and cash equivalents) paid by the Corporation, or the fair value of other amounts exchanged to acquire the investment property by the time of purchase or construction of the investment property.

Investment properties have been revalued using the asset method to determine the enterprise value for the purpose of equitization of enterprises with 100 percent state-owned capital as of 31 December 2013. Accordingly, the historical cost of investment property is stated at cost of revaluation in accordance with the Minutes of the valuation of the Corporation.

Cost related to investment property incurred after initial recognition must be recognized as Cost for Production and Business in the year unless the expenditure has resulted in an increase in the future economic benefits expected to be obtained from the use of an item of investment property beyond its originally assessed standard of performance, the expenditure is capitalized as an additional cost of investment property.

Investment property for lease is amortized on a straight-line basis over its estimated useful life from 02 years to 27 years.

Liquidation: Gains and losses from disposal of investment property are measured by the difference between net proceeds from disposal and the remaining amount of the investment property and are recognized as income or expense in the Consolidated Income Statement.

**Business Cooperation Contract ("BCC")**

*The Corporation as a capital contributor*

Cash and asset contributions under BCC are recognized as receivable in the Consolidated Financial Statements.

**Deferred income tax assets and deferred income tax payable**

Deferred income tax assets

Deferred income tax assets are corporate income taxes that will be refunded in the future calculated on deductible interim differences.

Deferred income tax assets are recorded only when there is an assurance on the availability of taxable income in the future against which the temporarily deductible differences can be used. Carrying values of deferred corporate income tax assets are considered as of the balance sheet date and will be reduced to the rate that ensures enough taxable income against which the benefits from part of or all of the deferred income tax can be used.

Deferred income tax assets determined corporate income tax rate estimates to change in the future if the deferred income tax asset or deferred income tax payable are reverted when the new tax rates have been taken effect), based on tax rates and tax laws in effect at the balance sheet date.

Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities are offset on the Balance Sheet at the reporting date.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)**

**Deferred income tax assets and deferred income tax payable (Continued)**

Deferred income tax liabilities

Deferred income tax liabilities is a corporate income tax that will be paid in the future calculated on the provisional differences subject to tax. Deferred income tax payable for all taxable temporary differences.

Deferred income tax liabilities are determined at the prevailing non-resident tax rate.

Deferred income tax liabilities and deferred income tax assets are offset on the Consolidated Balance Sheet at the reporting date.

**Prepaid expenses**

Prepaid expenses comprise actual expenses arising but relevant to financial performance in several accounting periods. The Corporation's prepaid expenses include:

*Tools and supplies*

Tools and supplies are recorded as expenses and depreciated on a straight-line basis with a useful life of not exceeding 3 years.

*Land lease rent*

Prepaid land rent represents the land rent paid for the land the Corporation is using. Prepaid land rent is amortized to expenses on a straight-line basis over the lease period.

*Cost of mineral mining rights*

The cost of mineral mining rights represents the amount paid according to the notice of payment for the grant of mining rights and the mining license. Expenses for granting mining rights are amortized to expenses on a straight-line basis over 12 months.

*Cost of opening a mining site*

Mining site opening costs represent the initial cost of opening a mine for mining and are amortized to costs on a straight-line basis over the mining period.

*Prepaid office rent*

The prepaid office rent represents the rent paid for the area the Corporation is using. Prepaid rent is amortized on a straight-line basis over the lease period (36 years).

*Repairs expenses*

Expenses for the repair of large-value one-time assets are amortized to expenses on a straight-line basis within 1 year to 2 years.

*Good-will*

Commercial advantages arise in the event that business consolidation does not result in a parent-subsidiary relationship allocated to the cost in a straight-line method for 10 years.

**Construction in progress**

Construction in progress reflects the Properties in progress for production, leasing, administrative purposes, or for any other purposes are recognized at the historical cost. This cost includes relevant service fees and interest fees to the Corporation's accounting policies. Depreciation of these assets is the same as the other assets, commencing from these assets are ready for their intended use.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)**

**Payables**

The account payables are monitored in detail by payable terms, payable parties, original currency, and other factors depending on the Corporation's management requirement.

The account payables include payables such as trade payables, loans payable, and other payables which are determined almost certainly by the recorded value and term, which is not carried less than the amount to be paid. They are classified as follows:

- Trade payables: Reflect payables of commercial nature arising from the purchase of goods, services, or assets, payables for import through trustees of which the seller is an independent entity with the Corporation; and
- Other payables: Reflect payables of non-commercial nature and irrelevant to purchase, sales of goods, or provisions of services.

**Loans and finance lease liabilities**

Loans and finance lease liabilities include loans, financial leases, excluding loans in the form of bonds or preference shares with terms that the issuer is required to repurchase at a certain point in the future.

The Corporation monitors loan amounts in det by each type and classifies them into short-term and long-term according to repayments terms.

Expenses directly related to the loans are recognized to financial expenses, except for expenses incurred from a separate loan for investment, construction or production in progress, which are capitalized according to Vietnamese Accounting Standards "Borrowing cost".

**Recognition and capitalization of Borrowing costs**

All other borrowing costs are recognised in the income statement when incurred, except for the borrowing cost capitalized under Vietnamese Accounting Standards "Borrowing cost".

**Accrued expenses**

Accrued expenses are those already recorded in operating expenses in the year but not actually paid to ensure that when these expenses actually occur, they will not have a significant influence on operating expenses based on matching principle between income and expenses.

Accrued expenses are recognised on the following basis:

- Accrued loan interest expenses: Accrued under outstanding balance, applied rate of interest and days of calculating interest, as stated in loan agreements;
- Mineral rights expenses: Advance deduction according to the mining reserves and the unit price for calculating the fee for granting mineral mining rights;
- Others: Advance deduction according to the volume of work completed.

**Provision for payables**

The recognized amount of a provision for payables is the best estimate of the amount that will be required to settle the present obligation as at the fiscal year end date or balance sheet date.

Only expenses related to the provision for payables made initially will be offset by such provision.

When the difference between the provision for payables made in the previous accounting period that has not yet been used up is larger than the provision for payables made in the reporting period, it shall be reversed and recorded as a decrease in production and business expenses in the year, excluding the larger difference of the provision payables for warranty of construction works reversed into other income in the year.

Provisions for payables: Cost of environmental restoration at sand mine, cost of levelling lake at sand mine and cost of major repair of fixed assets.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**  
For the year ended 31 December 2025

**4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)**

**Owners' equity**

Capital is recorded according to the actual amounts invested by shareholders.

Other capital is the amount the Corporation transfers from the development investment fund to use to purchase fixed assets.

Profit after corporate income tax is distributed to shareholders after setting up funds under the Corporation's Charter as well as the provisions of law and approved by the Shareholders at the Annual General Meeting of the Corporation

Assets revaluation reserve is the difference between the revaluation value at the time of equitization and the history cost of the investment in the joint venture.

Dividends are recognized as a liability when approved by the General Meeting of Shareholders.

**Revenue and other income**

The Corporation's revenue includes revenue from sales of materials, equipment installed in the construction, rental revenue of operating lease assets and rendering of other services, ...

***Revenue from sale of goods and products***

Revenue from the sale of goods shall be recognized when it satisfies all the five (5) conditions below:

- The Corporation has transferred to the buyer the significant risks and reward of ownership of the goods;
- The Corporation retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the goods sold;
- The amount of revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Corporation; and;
- Costs related to transactions can be determined.

***Revenue from services:***

Revenue from services is recognized when the outcome of that transaction can be reliably determined. Where a transaction involving the rendering of services is attributable to several periods, revenue is recognized in the year by reference to the percentage of completion of the transaction at the balance sheet date of that period. The outcome of a transaction can be measured reliably when all four (4) following conditions are satisfied:

- The amount of revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Corporation;
- Identify the completed work as at the Consolidated Balance Sheet date; and
- Determine the costs incurred for the transaction as well as the cost to complete the transaction to provide that service.

***Rental revenue of operating lease assets***

Revenue of operating lease is recognized on a straight-line basis over the lease term. Rental payments received in advance of many periods are recognized to revenue in accordance with the lease term.

***Revenue from interest income, dividends and profits received, and other income:***

The revenue is recognized when the Company can obtain economic benefits from the above activities and when it is reliably measured.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)**

**Revenue deductions**

Revenue deductions include:

- Trade discount: Is a reduction for customers having bulk purchasing, excluding commercial discounts for buyers shown in VAT invoices or sales invoices;
- Sales allowances: Is the deduction for customers who purchase defective products, low-quality and deteriorated goods, or goods with incorrect specifications as stated in economic contracts; excluding sales discounts for customers presented in VAT or sales invoices;
- Returned goods: Due to violation of commitments, economic contracts, low quality, or incorrect types and specifications.

In case goods sold or services provided in the previous period but sales discounts, sales allowances, sales returns incur in the following period, the Corporation recognizes the following principles:

- If incurred before the issuance of the Consolidated Financial Statements then record a decrease in revenue on the Consolidated Financial Statements of the reporting year;
- If incurred after the release of the Consolidated Financial Statements then record a decrease in revenue of incurring period.

**Cost of goods sold**

Cost of goods sold or services rendered including the cost of products, goods, services sold during the year is recorded corresponding to revenue of the year. For cost which is over the normal level of inventories is recorded directly into the cost of goods sold.

**Financial expenses**

Financial expenses reflect expenses incurred during the year, which mainly include borrowing costs, discounts for buyers deferred sales interest, provision for devaluation of trading securities, provision for loss of investments in other entities and loss on exchange rates.

**Current corporate income tax and deferred tax expenses**

Corporate income tax expenses (or corporate income tax income): Is total current and deferred income tax expenses (or total current and deferred tax) in determining profit or loss of a year.

- Current income tax expenses: Are corporate income tax payable calculated on taxable profit during the year and current corporate income tax rate. Current income tax is calculated on taxable income and applicable tax rate during the tax period. Difference between taxable income and accounting profit is from adjustment of differences between accounting profit and taxable income in accordance with current tax policies.
- Deferred corporate income tax expenses: Is the amount of corporate income tax payable in the future arising from: recognition of deferred tax payable during the year; reversal of deferred tax assets recognized from previous years; no deferred tax assets or deferred tax liabilities arising from transactions are recognized directly in equity.

The Corporation has an obligation to pay corporate income tax at the rate of 20% on taxable profits.

The determination of the Corporation's income tax is based on current tax regulations. However, these regulations change from time to time and the final determination of corporate income tax depends on the examination results of the competent tax authorities.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**  
For the year ended 31 December 2025

**4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)**

**Earnings per share**

Basic earnings per share are calculated by dividing net profit (loss) after tax for the year attributable to ordinary shareholders of the Company by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

**Related parties**

A party is considered a related party of the Corporation in case that party is able to control the Corporation or to cause material effects on the financial decisions as well as the operations of the Corporation. A party is also considered a related party of the Corporation in case that party is under the same control or is subject to the same material effects.

When considering the relationship of related parties, the nature of relationship is focused more than its legal form.

**Segments reporting**

A business segment is a distinguishable component of the Company that is engaged in manufacturing or providing products or related services (by business segment) or in providing products or services within a particular economic environment (geographical area) which is subject to risks and returns that are different from those of other segments. The Board of Management confirms that the main activity of the Corporation is trading in building materials and mainly operates in a geographical segment of Vietnam. Therefore, the Company does not present segment reports by business segments and by geographical segments in accordance with Vietnamese Accounting Standard No. 28 - Segment Reporting.

**5. SUPPLEMENTARY INFORMATION TO ITEMS DISCLOSED IN THE CONSOLIDATED BALANCE SHEET**

**5.1 Cash and cash equivalents**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Cash on hand	7,602,065,918	3,798,320,958
Bank deposits on demand	107,140,450,303	200,237,949,703
Cash equivalents (i)	123,000,000,000	19,106,716,025
<b>Total</b>	<b>237,742,516,221</b>	<b>223,142,986,686</b>

(i) Cash equivalents are deposits with terms from 01 month to 03 months at the Joint Stock Commercial Bank with the interest rates applicable at each point in time. In which, term bank deposits with original maturities not exceeding 3 months with the total amount of VND 12,000,000,000 at Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Dong Nai Branch, are pledged as collateral for borrowings.

**FICO CORPORATION - JSC**  
 Floor 15, Sailing Tower, 111A Pasteur Street,  
 Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**5.2 Financial investments**

**a) Trading securities**

	31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Historical cost	Fair value (i)	Provision	Historical cost	Fair value (i)	Provision
Vitaly Jointstock Company	11,427,575,701	3,774,980,000	(7,652,595,701)	11,427,575,701	6,177,240,000	(5,250,335,701)
<b>Total</b>	<b>11,427,575,701</b>		<b>(7,652,595,701)</b>	<b>11,427,575,701</b>		<b>(5,250,335,701)</b>

(i) Shares of Vitaly Joint Stock Company are traded on the Hanoi Stock Exchange under the stock code VTA on the UPCoM market. The fair value of the investment is determined based on the closing price as of 31 December 2025, as published by the Hanoi Stock Exchange.

**b) Held to maturity investments**

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	History cost	Book value	History cost	Book value
Term deposits (i)	539,364,000,000	539,364,000,000	263,536,230,009	263,536,230,009
<b>Total</b>	<b>539,364,000,000</b>	<b>539,364,000,000</b>	<b>263,536,230,009</b>	<b>263,536,230,009</b>

(i) Term deposits at banks with an original maturity no more than 6 months, earning interest based on the rates applicable at each specific time. Of which, the entire balance of time deposits at Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Branch 5, amounting to VND 10,700,000,000, is pledged as collateral for borrowings.

**FICO CORPORATION - JSC**  
Floor 15, Sailing Tower, 111A Pasteur Street,  
Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**5.2 Financial investments (Continued)****c) Investments in equity of associates**

Investment target	Rate		31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Equity owned	Voting rights	Value re-assessed after equitization	Value accounted for using equity method	Value re-assessed after equitization	Value accounted for using equity method
<b>Investments in Associates</b>						
Hoa An Joint Stock Company (I) (*)	22.61%	22.61%	48,801,747,700	110,485,694,374	27,219,252,700	101,376,053,492
Vitaly Joint Stock Company (i)	41.78%	41.78%	7,588,086,720	-	7,588,086,720	2,362,522,049
Packaging and Minerals No.1 Joint Stock Company	24.00%	24.00%	1,920,000,000	-	1,920,000,000	2,009,086,265
Hawaii FICO Joint Stock Company	20.00%	20.00%	600,000,000	-	600,000,000	-
FICO-Corea Construction Company Limited	49.50%	49.50%	17,391,654,060	15,355,545,683	17,391,654,060	15,251,540,405
Tan Bach Viet Construction Investment Company Limited	29.00%	29.00%	22,988,735,000	27,163,814,419	22,988,735,000	26,963,799,911
FICO High Technology Joint Stock Company	45.00%	45.00%	2,000,000,000	-	2,000,000,000	-
FICO Pan-United Concrete Joint Stock Company	45.00%	45.00%	54,000,000,000	67,350,312,345	54,000,000,000	66,851,437,431
FICO Tay Ninh Cement Joint Stock Company	25.84%	25.84%	451,750,000,000	692,206,392,155	451,750,000,000	685,278,725,226
<b>Total</b>			<b>607,040,223,480</b>	<b>912,561,758,976</b>	<b>585,457,728,480</b>	<b>900,093,164,779</b>

(\*) Pursuant to Notification No. 295/TB-FICO dated 20 October 2025 issued by FICO Corporation - JSC regarding the disclosure of transactions in shares by insiders and their related persons. The ownership ratio of Hoa An Joint Stock Company as of 31 December 2025 is 22.61% (as of 01 January 2025, it was 23.73%). The Corporation has mortgaged 3,058,343 shares of Hoa An Joint Stock Company (Code DHA) and 3,056,097 shares of Thanh Thanh Ceramic Joint Stock Company (Code TTC) to secure the bank loan at Head Office of Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) under Mortgage Contract No. 5082839.24 dated 15 April 2024.

(iii) The Corporation has pledged 64,600,250 shares as collateral for short-term borrowings from the Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**5.2 Financial investments (Continued)**

**d) Investments in equity of other units**

Investment target	Rate		31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Equity owned	Voting rights	Original cost	Fair value	Original cost	Fair value
<b>Investments in other units</b>						
SaiGon Materials and Construction Joint Stock Company			293,330,739	(ii)	293,330,739	(ii)
Packaging and Minerals No.1 Joint Stock Company	10.00%	10.00%	1,041,450,787	(ii)	1,041,450,787	(ii)
General Construction Consultant Joint Stock Company	5.33%	5.33%	2,300,016,674	(ii)	2,300,016,674	(ii)
FiCO Tay Ninh Cement Joint Stock Company	4.03%	4.03%	4,096,610,711	(ii)	4,096,610,711	(ii)
Xuan Thien Securities Joint Stock Company (iv)	0.45%	0.45%	3,093,151,670	(ii)	(294,621,661)	(ii)
Truong Thanh Furniture Corporation			2,444	(ii)	2,444	(ii)
FICO Building Materials Trading and Investment Joint Stock Company (BMT)	13.48%	13.48%	7,298,882,365	(ii)	7,298,882,365	(ii)
BT20 - Cau Long Joint Stock Company	8.88%	8.88%	11,985,124,128	(ii)	13,985,124,128	(ii)
Thua Thien Hue Ceramic Tiles & Minerals Joint Stock Company	3.33%	3.33%	102,000,000	(ii)	(102,000,000)	(ii)
FICO High Technology Joint Stock Company	15.00%	15.00%	900,000,000	(ii)	900,000,000	(ii)
FICO Investment Joint Stock Company	13.16%	13.16%	19,743,750,000	(ii)	19,743,750,000	(ii)
Binh Dinh FiCO Energy Joint Stock Company	1.28%	1.28%	6,581,250,000	(ii)	6,581,250,000	(ii)
<b>Total</b>			<b>57,435,569,518</b>		<b>(396,621,661)</b>	<b>59,435,569,518</b>

(i) The Corporation has determined the fair value of these investments based on the number of shares held by the Corporation and the listed price of the shares on the stock exchange as of the preparation date of the consolidated financial statements.

(ii) The Corporation has not determined the fair value of the financial investments since these investments are not listed and the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Accounting System for Enterprises do not currently have any guidance on how to calculate the fair value using valuation techniques the fair value of these investments may differ from the carrying amount.

(iv) Golden Lotus Securities Corporation has changed its name to Xuan Thien Securities Joint Stock Company.

Significant purchase and sale transactions, other transactions, and balances with related parties are disclosed in detail in Note 7.2.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**5.3 Short-term receivables from customers**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Vitaly Joint Stock Company	13,522,608,095	23,821,330,443
Dong Me Kong Co., Ltd (Highway 20)	14,248,147,377	14,248,147,377
Hoang Dung Construction Trading Company Limited	15,862,179,158	15,862,179,158
Minh Long Material Business Joint Stock Company	70,639,994,984	4,163,955,622
Phu My Ultra Clear Float Glass Co., Ltd	7,182,490,715	11,580,656,718
Cuong Phat Trading - Service - Import - Export Company Limited	16,041,767,630	14,551,135,858
Others	170,656,226,187	216,126,573,792
<b>Total</b>	<b>308,153,414,146</b>	<b>300,353,978,968</b>
<i>In which:</i>		
<i>Short-term receivables from related parties</i> <i>(Details in Note 7.2)</i>	<i>21,464,907,537</i>	<i>40,122,328,716</i>

**5.4 Prepayments to sellers in short-term**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Nambo Geology Corporation	866,401,735	866,401,735
Phuc Cuong Thinh Construction Co., Ltd	-	2,502,765,000
Thanh Duc Construction Mechanics Co., Ltd	-	160,668,502
Others	8,720,977,173	7,359,775,360
<b>Total</b>	<b>9,587,378,908</b>	<b>10,889,610,597</b>
<i>In which:</i>		
<i>Prepayment to suppliers from related parties</i> <i>(Details in Note 7.2)</i>	<i>27,976,650</i>	<i>27,976,650</i>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

5.5 Other receivables

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Book value	Allowances	Book value	Allowances
<b>a) Short-term</b>				
Deposits	89,687,279,646	(49,044,362,712)	97,700,499,070	(49,044,362,712)
Others	792,784,414	-	9,497,990,112	-
Interest for term deposit	88,894,495,232	(49,044,362,712)	88,202,508,958	(49,044,362,712)
Advances	9,083,757,810	-	3,387,902,935	-
Vitaly Joint Stock Company - receivables from equalization deposits and others	3,130,516,784	(17,386,780)	6,066,444,262	(17,386,780)
Truong An - Viwaseen JSC - loan for enterprise restructuring support	25,305,660,435	(25,305,660,435)	25,305,660,435	(25,305,660,435)
Interest receivables from Xuan Cau Investment Joint Stock Company - overdue	1,846,506,273	(1,846,506,273)	1,846,506,273	(1,846,506,273)
interest	5,923,054,795	-	6,923,054,795	-
Havali FICO Joint Stock Company - loans and capital contributions	5,462,296,435	(5,462,296,435)	5,462,296,435	(5,462,296,435)
Receivables for financial support for compensation of Project for Neighborhoods 4,	5,118,888,000	(5,118,888,000)	5,118,888,000	(5,118,888,000)
5, 6, Tan Dinh Ward, District 1	8,210,292,645	(8,210,292,645)	8,210,292,645	(8,210,292,645)
BT 20 - Cau Long Joint Stock Company - management and administration expenses	430,040,000	-	830,040,000	-
FICO Trading Building Materials Company Limited - Dividends and profit	11,444,000,000	-	11,944,956,893	-
distributions receivable	7,911,266,047	-	7,911,266,047	-
FICO Investment Joint Stock Company - receivable for reimbursement of apartment	5,028,216,008	(3,083,332,144)	5,195,200,238	(3,083,332,144)
maintenance fees	10,911,482,131	-	33,840,758,916	-
Mr. Tran Thanh Hai	10,902,280,109	-	10,480,357,971	-
Other receivables - remaining balance	-	-	22,935,400,945	-
<b>b) Long-term</b>				
Deposits	9,202,022	-	425,000,000	-
Tan Bach Viet Construction Investment Company Limited (i)	100,598,761,777	(49,044,362,712)	131,541,257,986	(49,044,362,712)
Other receivables - remaining balance				
<b>Total</b>				
	36,712,208,413	(30,767,956,870)	60,647,609,358	(30,767,956,870)

In which:

Others receivables from related parties (Detail in Notes 7.2)

(i) Receivables from Tan Bach Viet Construction Investment Company Limited under the investment cooperation contract of FiCO Tower at 927 Tran Hung Dao, Cho Quan Ward, Ho Chi Minh City. The Corporation has offset these receivables against payables in accordance with a confirmation letter agreed with the related party.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

5.6 Bad debts

	31/12/2025 (VND)				01/01/2025 (VND)			
	Overdue periods	Original value (+)	Allowances (-)	Recoverable amount	Overdue periods	Original value (+)	Allowances (-)	Recoverable amount
<b>A. Receivables from customers</b>								
Hoang Dung Construction Trading Company Limited	> 3 years	118,229,891,260	(108,026,542,181)	10,203,349,079	-	102,060,984,225	(102,006,999,204)	53,985,021
Dong Me Kong Co., Ltd (Highway 20)	> 3 years	14,248,147,377	(14,248,147,377)	-	> 3 years	15,862,179,158	(15,862,179,158)	-
Beton 6 Joint Stock Company	> 3 years	11,932,519,621	(11,932,519,621)	-	> 3 years	14,248,147,377	(14,248,147,377)	-
Vitaly Joint Stock Company	< 3 years	13,490,003,889	(6,745,001,945)	6,745,001,944	-	11,932,519,621	(11,932,519,621)	-
Others	> 2, 3 years	62,697,041,215	(59,238,694,080)	3,458,347,135	> 2, 3 years	60,018,138,069	(59,964,153,048)	53,985,021
<b>B. Prepayments to sellers</b>								
Sagen Constructive Design	> 3 years	4,537,028,654	(4,537,028,654)	-	> 3 years	4,703,180,004	(4,703,180,004)	-
Consultancy Joint Stock Company	> 3 years	631,215,000	(631,215,000)	-	> 3 years	631,215,000	(631,215,000)	-
Lixil Vietnam Corporation	> 3 years	559,330,130	(559,330,130)	-	> 3 years	559,330,130	(559,330,130)	-
SPL Corporation	> 3 years	245,000,000	(245,000,000)	-	> 3 years	245,000,000	(245,000,000)	-
Others	> 3 years	3,101,483,524	(3,101,483,524)	-	> 3 years	3,267,634,874	(3,267,634,874)	-
<b>C. Other receivables</b>								
Vitaly Joint Stock Company	> 3 years	49,026,975,932	(49,026,975,932)	-	> 3 years	49,026,975,932	(49,026,975,932)	-
BT20 - Cuu Long Joint Stock Company	> 3 years	25,305,660,435	(25,305,660,435)	-	> 3 years	25,305,660,435	(25,305,660,435)	-
Havali - FICO Joint Stock Company	> 3 years	8,210,292,645	(8,210,292,645)	-	> 3 years	8,210,292,645	(8,210,292,645)	-
Project of Neighborhoods 4, 5, 6, Tan Dinh Ward, District 1	> 3 years	5,462,296,435	(5,462,296,435)	-	> 3 years	5,462,296,435	(5,462,296,435)	-
Others	> 3 years	5,118,888,000	(5,118,888,000)	-	> 3 years	5,118,888,000	(5,118,888,000)	-
<b>D. Advances</b>								
Ms. Duong Thi Mai Lien	> 3 years	4,929,838,417	(4,929,838,417)	-	> 3 years	4,929,838,417	(4,929,838,417)	-
Mr. Vu Hoang Long	> 3 years	17,386,780	(17,386,780)	-	> 3 years	17,386,780	(17,386,780)	-
<b>Total</b>								
		171,811,282,626	(161,607,933,547)	10,203,349,079		155,808,526,941	(155,754,541,920)	53,985,021

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**5.7 Shortage of assets awaiting resolution**

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Quantity	Value	Quantity	Value
Lost assets of Winery SP		2,090,384,122		2,090,384,122
<b>Total</b>		<b>2,090,384,122</b>		<b>2,090,384,122</b>

**5.8 Inventories**

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Original value	Allowances	Original value	Allowances
Materials	30,627,905,762	(1,056,472,316)	68,484,474,349	(1,574,818,162)
Tools	8,746,079,835	-	9,050,274,144	(1,058,354,506)
Work in progress (i)	218,382,419,686	-	220,724,046,311	-
Finished goods	134,137,784,137	(26,087,173,478)	210,516,256,791	(12,963,340,943)
Goods	120,580,545,086	(20,939,220,283)	142,879,118,815	(18,569,217,495)
Real estate goods	19,962,563,400	-	19,962,563,400	-
Goods in transit for sale	1,064,266,427	-	931,561,347	-
<b>Total (ii)</b>	<b>533,501,564,333</b>	<b>(48,082,866,077)</b>	<b>672,548,295,157</b>	<b>(34,165,731,106)</b>

(i) Work in progress mainly includes the following items:

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Original value	Allowances	Original value	Allowances
Tan Van - Nhon Trach BOT Project (1)	-	-	2,352,954,098	-
FICO Star Project (2)	218,297,958,941	-	218,277,561,772	-
Others	84,460,745	-	93,530,441	-
<b>Total</b>	<b>218,382,419,686</b>	<b>-</b>	<b>220,724,046,311</b>	<b>-</b>

(ii) Included therein, the Corporation has pledged revolving inventories and land use rights at No. 2/34 Phan Huy Ich Street, Tan Son Ward, Ho Chi Minh City as collateral for its borrowings from the Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**5.8 Inventories (Continued)**

**(1) Information related to the project as at 31 December 2025:**

- Name of the project: Investing in the construction of Tan Van - Nhon Trach road, phase 1 of Beltwayring Road 3, Ho Chi Minh City;
- Investor: Ministry of Transport (now the Ministry of Construction);
- Investor's representative: Cuu Long Corporation for Investment Development and Project Management of Infrastructure (Cuu Long CIPM);
- Forms of investment: Joint venture in the form of a BOT (Build-Operate-Transfer) contract;
- Total construction investment amount: VND 5,329.56 billion;
- Pursuant to Resolution No. 142/NQ-HDQT dated 23 December 2025 of the Board of Directors approving the discontinuation of research and bidding activities to participate as an investor in Component Project 1B of the Tan Van - Nhon Trach Section (Phase 1) of Ho Chi Minh City Ring Road No. 3 under a BOT (Build-Operate-Transfer) contract, the Corporation recognized all costs incurred in relation to the project as at 31 December 2025.

**(2) Information related to the project as at 31 December 2025:**

- Name of the project: Apartment house with commercial-service combination, kindergarten, and townhouse with garden at the land area of 2/34 Phan Huy Ich Street, Tan Son Ward, Ho Chi Minh City;
- Investor: FiCO Corporation - JSC;
- Total construction investment amount: VND 744.2 billion;
- Project implementation period: 03 years (since the time of investment acceptance, 2016);
- Implementation progress: The project has entered the construction investment phase, completed the infrastructure items, signed and implemented the deposit contract for the transfer of the adjacent area, and collected deposits from customers. On 28 November 2025, the Ministry of Construction issued Official Letter No. 14252/BXD-QLDN to the People's Committee of Ho Chi Minh City regarding the land use plan and land pricing for the land plot located at No. 2/34 Phan Huy Ich Street, Tan Son Ward, Ho Chi Minh City in relation to the equitization of FiCO Corporation. The Corporation is currently awaiting instructions from the Ho Chi Minh City People's Committee and relevant authorities to proceed with the land valuation and to determine the official land value and related financial obligations in accordance with applicable regulations.

**5.9 Prepaid expenses**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Short-term</b>	<b>4,904,977,318</b>	<b>3,173,557,766</b>
Tools and supplies expenses	1,767,258,403	1,710,433,849
Insurance and repair expenses	850,216,618	466,139,249
Others	2,287,502,297	996,984,668
<b>b) Long-term</b>	<b>53,765,383,180</b>	<b>57,825,489,496</b>
Sailing Tower office rental expenses (i)	37,374,311,845	39,243,027,433
Tools and supplies expenses	12,662,344,052	13,527,163,124
Repair expenses	1,230,182,670	841,633,328
Expenditures on opening the Phuoc Hoa quarry mining site	1,530,816,522	4,007,576,512
Others	967,728,091	206,089,099
<b>Total</b>	<b>58,670,360,498</b>	<b>60,999,047,262</b>

(i) The Corporation has pledged long-term prepaid expenses as collateral for short-term borrowings obtained from the Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**5.10 Tangible fixed assets**

Unit: VND

	Buildings and structures	Machineries and equipments	Vehicles	Office equipments	Others	Total
<b>HISTORICAL COST</b>						
As at 01/01/2025	275,713,604,225	638,849,859,772	61,934,128,103	4,374,906,939	280,628,999	981,153,128,038
Increase	8,220,000,000	6,363,645,792	2,410,478,728	36,898,148	-	17,031,022,668
Purchase	8,220,000,000	6,363,645,792	2,410,478,728	36,898,148	-	17,031,022,668
Decrease	-	(158,690,788,537)	(10,177,048,428)	(41,733,640)	-	(168,909,570,605)
Disposal	-	(158,690,788,537)	(10,177,048,428)	(41,733,640)	-	(168,909,570,605)
As at 31/12/2025	283,933,604,225	486,522,717,027	54,167,558,403	4,370,071,447	280,628,999	829,274,580,101
<b>ACCUMULATED DEPRECIATION</b>						
As at 01/01/2025	130,263,400,270	617,107,271,141	53,114,921,767	4,083,730,384	23,385,750	804,592,709,312
Increase	8,640,469,464	19,770,784,670	1,953,914,785	206,539,958	-	30,571,708,877
Depreciation	8,640,469,464	19,770,784,670	1,953,914,785	206,539,958	-	30,571,708,877
Decrease	-	(156,000,965,983)	(9,817,213,902)	(41,733,640)	-	(165,859,913,525)
Disposal	-	(156,000,965,983)	(9,817,213,902)	(41,733,640)	-	(165,859,913,525)
As at 31/12/2025	138,903,869,734	480,877,089,828	45,251,622,650	4,248,536,702	23,385,750	669,304,504,664
<b>NET BOOK VALUE</b>						
As at 01/01/2025	145,450,203,955	21,742,588,631	8,819,206,336	291,176,555	257,243,249	176,560,418,726
As at 31/12/2025	145,029,734,491	5,645,627,199	8,915,935,753	121,534,745	257,243,249	159,970,075,437

- History cost of tangible fixed assets which are fully depreciated but still in use as at 31 December 2025 is VND 484,259,238,760 (as at 01 January 2025: VND 539,908,525,124).

- Net book value of tangible fixed assets used to secure bank loans as at 31 December 2025 is VND 81,363,012,687 (as at 01 January 2025: VND 87,134,110,031).

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**5.11 Finance lease fixed assets**

	<i>Unit: VND</i>	
	<u>Vehicles</u>	<u>Total</u>
<b>HISTORICAL COST</b>		
As at 01/01/2025	1,572,302,368	1,572,302,368
Increase	-	-
Decrease	-	-
As at 31/12/2025	<u>1,572,302,368</u>	<u>1,572,302,368</u>
<b>ACCUMULATED AMORTIZATION</b>		
As at 01/01/2025	949,932,685	949,932,685
Increase	393,075,588	393,075,588
Amortization	393,075,588	393,075,588
Decrease	-	-
As at 31/12/2025	<u>1,343,008,273</u>	<u>1,343,008,273</u>
<b>NET BOOK VALUE</b>		
As at 01/01/2025	<u>622,369,683</u>	<u>622,369,683</u>
As at 31/12/2025	<u>229,294,095</u>	<u>229,294,095</u>

**FICO CORPORATION - JSC**  
 Floor 15, Sailing Tower, 111A Pasteur Street,  
 Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**5.12 Intangible fixed assets**

	Land use rights	Softwares	Others	Total
<b>HISTORICAL COST</b>				
As at 01/01/2025	53,027,637,548	451,071,228	33,132,449,677	86,611,158,453
Increase	-	-	-	-
Decrease	-	-	-	-
As at 31/12/2025	53,027,637,548	451,071,228	33,132,449,677	86,611,158,453
<b>ACCUMULATED AMORTIZATION</b>				
As at 01/01/2025	21,415,449,101	359,613,473	3,816,952,236	25,592,014,810
Increase	172,339,008	24,943,020	2,465,145,336	2,662,427,364
Amortization	172,339,008	24,943,020	2,465,145,336	2,662,427,364
Decrease	-	-	-	-
As at 31/12/2025	21,587,788,109	384,556,493	6,282,097,572	28,254,442,174
<b>NET BOOK VALUE</b>				
As at 01/01/2025	31,612,188,447	91,457,755	29,315,497,441	61,019,143,643
As at 31/12/2025	31,439,849,439	66,514,735	26,850,352,105	58,356,716,279

*In which:*

The historical cost of intangible fixed assets which have been fully amortized but still in use is 31 December 2025 is VND 6,459,765,711 (as at 01 January 2025: VND 6,459,765,711).

Net book value of intangible fixed assets used to secure bank loans as at 31 December 2025 is VND 43,020,313,942 (as at 01 January 2025: VND 43,902,397,174).

FICO CORPORATION - JSC  
 Floor 15, Sailing Tower, 111A Pasteur Street,  
 Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

5.13 Investment property

	01/01/2025	Addition	Deduction	31/12/2025
<b>Investment property for lease</b>				
<b>Historical cost</b>	<b>31,597,726,547</b>			<b>31,597,726,547</b>
Department Store at Apartment Building 17, Ho Hao Hon	5,546,280,685			5,546,280,685
Office at Van Do Apartment	1,748,530,392			1,748,530,392
Real Estate Trading Floor at Van Do Apartment	1,067,851,400			1,067,851,400
Commercial and service area at Van Do Apartment	10,832,417,430			10,832,417,430
Commercial and service area at Horizon Apartment	3,247,061,227			3,247,061,227
Rolling mill	6,424,310,413			6,424,310,413
Land rental in Rolling mill	2,731,275,000			2,731,275,000
<b>Accumulated Depreciation</b>	<b>20,964,257,729</b>	<b>1,509,218,148</b>		<b>22,473,475,877</b>
Department Store at Apartment Building 17, Ho Hao Hon	3,882,396,504	554,628,060		4,437,024,564
Office at Van Do Apartment	1,004,001,808	75,377,160		1,079,378,968
Real Estate Trading Floor at Van Do Apartment	617,129,207	46,394,916		663,524,123
Commercial and service area at Van Do Apartment	6,483,306,097	433,296,696		6,916,602,793
Commercial and service area at Horizon Apartment	1,620,903,148	129,645,660		1,750,548,808
Rolling mill	6,206,510,413	198,000,000		6,404,510,413
Land rental in Rolling mill	1,150,010,552	71,875,656		1,221,886,208
<b>Net Book Value</b>	<b>10,633,468,818</b>		<b>1,509,218,148</b>	<b>9,124,250,670</b>
Department Store at Apartment Building 17, Ho Hao Hon	1,663,884,181		554,628,060	1,109,256,121
Office at Van Do Apartment	744,528,584		75,377,160	669,151,424
Real Estate Trading Floor at Van Do Apartment	450,722,193		46,394,916	404,327,277
Commercial and service area at Van Do Apartment	4,349,111,333		433,296,696	3,915,814,637
Commercial and service area at Horizon Apartment	1,626,158,079		129,645,660	1,496,512,419
Rolling mill	217,800,000		198,000,000	19,800,000
Land rental in Rolling mill	1,581,264,448		71,875,656	1,509,388,792

Unit: VND

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**5.13 Investment property (Continued)**

Investment properties for lease are office buildings and other buildings at No.17 Ho Hao Hon Street, Cau Ong Lanh Ward, Ho Chi Minh City; No. 348 Ben Van Don, Vinh Hoi Ward, Ho Chi Minh City; No. 214 Tran Quang Khai Street, Tan Dinh Ward, Ho Chi Minh City and Lot C, Road No. 2, Dong An IP, Binh Hoa Ward, Ho Chi Minh City leased by the Corporation.

Revenue and cost of goods sold related to investment real estate for rent during the year amounted to VND 12,060,869,542 and VND 721,260,518 respectively.

According to the provisions of Vietnamese Accounting Standards (VAS) No. 05 - Investment real estate, the fair value of investment property should be presented as at 31 December 2025. At the reporting date, the Corporation has not determined the fair value of the investment property because the Corporation does not have enough information to determine the fair value and Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System has not yet provided guidance on the use of valuation techniques in determining the fair value of investment property.

The history cost of investment property which are fully depreciated but still used for lease is of VND 2,383,347,362 as at 31 December 2025 (as at 01 January 2025: VND 2,383,347,362).

**5.14 Construction in progress**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Silica factory's expenses	3,131,766,995	3,131,766,995
Expenditures on investment to expand the Phuoc Hoa quarry	12,114,202,910	10,128,760,123
Others	11,007,215,929	5,777,402,080
<b>Total</b>	<b>26,253,185,834</b>	<b>19,037,929,198</b>

**5.15 Goodwill**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Goodwill from long-term investment in Asean Tiles Corporation	62,481,132,834	62,481,132,834
Goodwill from long-term investment in Phuoc Hoa FiCO Joint Stock Company	1,268,633,495	1,268,633,495
<b>Total</b>	<b>63,749,766,329</b>	<b>63,749,766,329</b>
Allocated to accumulated expenses as of the end of the previous period	40,840,017,628	34,591,904,343
Allocated to expenses during the period	6,248,113,283	6,248,113,284
<b>Remaining goodwill to be amortized by the end of the year</b>	<b>16,661,635,418</b>	<b>22,909,748,702</b>

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**5.16 Short-term trade payables**

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Book value	Repayable amount	Book value	Repayable amount
Thanh Tam Petroleum Co., Ltd	-	-	3,467,718,173	3,467,718,173
Phuong Nam Packaging Manufacturing & Trading Co., Ltd	976,388,741	976,388,741	1,740,920,935	1,740,920,935
Ngoc Thien Import-Export Service Trading Co., Ltd	4,938,540,192	4,938,540,192	-	-
Bui Due Production and Trading Co., Ltd	6,867,050,400	6,867,050,400	-	-
Vitaly Joint Stock Company	158,938,225	158,938,225	285,403,112	285,403,112
Hai Tung Co., Ltd	4,814,457,120	4,814,457,120	8,712,478,500	8,712,478,500
Branch of Hung Vuong Construction Works Co., Ltd in Ba Ria - Vung Tau	1,752,919,855	1,752,919,855	5,187,464,544	5,187,464,544
Hoang Phat Industrial Materials Co., Ltd	613,468,436	613,468,436	762,879,110	762,879,110
Hung Trong Coal Co., Ltd	6,511,104,000	6,511,104,000	3,720,117,500	3,720,117,500
Others	49,284,881,739	49,284,881,739	43,368,876,441	43,368,876,441
<b>Total</b>	<b>75,917,748,708</b>	<b>75,917,748,708</b>	<b>67,245,858,315</b>	<b>67,245,858,315</b>
<i>In which:</i>				
<b>Payables from related parties</b>	<b>158,938,225</b>	<b>158,938,225</b>	<b>1,472,278,832</b>	<b>1,472,278,832</b>

(Details in Note 7.2)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**5.17 Short-term prepayments from customers**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Song Ngoc Trading and Service Co., Ltd (i)	97,234,945,500	97,234,945,500
Loc Vang Co., Ltd	5,814,504,668	-
Others	7,761,945,507	6,569,908,609
<b>Total</b>	<b>110,811,395,675</b>	<b>103,804,854,109</b>

(i) This amount represents advances received for the execution of land transfer deposit contracts for adjacent land plots from customers. Currently, the Corporation is awaiting feedback from the People's Committee of Ho Chi Minh City and relevant authorities to coordinate and carry out the official land valuation and determination of other financial obligations as prescribed by law, in order to complete the issuance of land use rights certificates (Pink Books) to the buyers.

**5.18 Short-term accrued expenses**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Interest expense	794,175,391	803,025,375
Support expenses, sales discount	-	1,236,847,376
Processing expenses of rubble stone for Phuoc Hoa FICO	11,750,420,344	6,654,250,041
Others	5,780,155,468	6,266,164,371
<b>Total</b>	<b>18,324,751,203</b>	<b>14,960,287,163</b>

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**5.19 Taxes and payables to, receivables from the State Budget**

*Unit: VND*

	01/01/2025	Additions	Paid	31/12/2025
<b>Payables</b>	<b>13,218,694,394</b>	<b>140,195,766,823</b>	<b>140,763,400,911</b>	<b>12,651,060,306</b>
Value added tax	4,236,337,202	70,304,921,486	69,335,721,912	5,205,536,776
Import-export tax	-	919,655,100	919,655,100	-
Corporate income tax	1,685,932,647	12,046,659,105	12,098,422,814	1,634,168,938
Personal income tax	708,660,400	4,084,468,788	4,378,497,450	414,631,738
Natural resources tax	3,709,216,544	22,708,351,258	22,618,954,296	3,798,613,506
Environment tax	-	8,393,074,699	8,393,074,699	-
Property tax and land rent	-	5,986,968,946	5,986,968,946	-
Mineral exploitation rights payment	1,368,617,000	40,000,000	1,408,617,000	-
Others	-	57,000,000	57,000,000	-
Fee, charges and other payables	1,509,930,601	15,654,667,441	15,566,488,694	1,598,109,348
<b>Receivables</b>	<b>1,752,491,290</b>	<b>185,564,255</b>	<b>1,335,739,487</b>	<b>2,902,666,522</b>
Value added tax overpayment	-	7,772,428	7,772,428	-
Import-export tax overpayment	62,090,369	-	115,199	62,205,568
Corporate income tax overpayment	929,932,112	-	1,248,698,480	2,178,630,592
Personal income tax overpayment	243,256,100	165,478,978	66,840,531	144,617,653
Land rental overpayment	110,109,363	-	-	110,109,363
Fee, charges and other receivables	407,103,346	12,312,849	12,312,849	407,103,346

41  
 H  
 AN  
 NAM  
 CHI

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**5.20 Other payables**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Short-term</b>	<b>34,426,104,593</b>	<b>37,430,145,960</b>
Trade Union fees	56,718,700	234,398,020
Social, health and unemployment insurance	58,271,594	209,740,697
Short-term deposits received	16,885,655,141	17,435,655,141
Dividend, Profit payables	220,949,316	88,322,402
Remuneration for the Boards of Directors and Supervisors	714,580,798	732,580,798
Others	16,489,929,044	18,729,448,902
<b>b) Long-term</b>	<b>26,440,925,716</b>	<b>49,638,014,561</b>
Long-term deposits received	8,625,741,729	8,887,429,629
Tan Bach Viet Construction Investment Company Limited (i)	17,815,183,987	40,750,584,932
<b>Total</b>	<b>60,867,030,309</b>	<b>87,068,160,521</b>
<i>In which:</i>		
<i>Other payables from related parties</i> <i>(Details in Note 7.2)</i>	<i>17,815,183,987</i>	<i>40,750,584,932</i>

(i) Accounts payable to Tan Bach Viet Construction Investment Corporation Limited for the FiCO Tower project at No. 927 Tran Hung Dao Street, Cho Quan Ward, Ho Chi Minh City. The Corporation will make the final settlement after the final settlement of the project is completed.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**5.21 Borrowings and finance lease liabilities**

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)			Repayable amount
	Carrying value	Repayable amount	Addition	Deduction	Carrying value	
<b>a) Short-term</b>	862,417,781,738	862,417,781,738	1,901,787,642,811	1,869,288,495,023	829,918,633,950	829,918,633,950
<b>a1) Short-term borrowings</b>	862,263,781,751	862,263,781,751	1,901,633,642,820	1,868,980,495,019	829,610,633,950	829,610,633,950
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch (1a)	459,164,841,309	459,164,841,309	1,013,656,048,017	1,034,755,878,938	480,264,672,230	480,264,672,230
Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank (2)	2,500,000,000	2,500,000,000	39,900,000,000	52,400,000,000	15,000,000,000	15,000,000,000
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Branch 5 (3)	89,975,085,285	89,975,085,285	138,875,085,285	70,100,000,000	21,200,000,000	21,200,000,000
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) Head Office (4)	86,797,190,560	86,797,190,560	201,272,774,896	188,336,490,506	73,860,906,170	73,860,906,170
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Branch 5 Ho Chi Minh City (5)	6,519,543,337	6,519,543,337	84,188,159,923	96,668,616,586	19,000,000,000	19,000,000,000
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Bac Binh Duong Branch (6)	184,442,260,775	184,442,260,775	422,746,815,640	425,938,925,695	187,634,370,830	187,634,370,830
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Dong Nai Branch	-	-	745,649,000	745,649,000	-	-
Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank	2,602,120	2,602,120	19,406,909	16,804,789	-	-
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Corporate credit card (1b)	211,573,645	211,573,645	229,703,150	18,129,505	-	-
<b>Others (7)</b>	32,650,684,720	32,650,684,720	-	-	32,650,684,720	32,650,684,720

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**5.21 Borrowings and finance lease liabilities (Continued)**

	31/12/2025 (VND)		In the year (VND)			01/01/2025 (VND)	
	Carrying value	Repayable amount	Addition	Deduction	Carrying value	Repayable amount	
a2) Current portion of long-term borrowings	153,999,987	153,999,987	153,999,991	308,000,004	308,000,000	308,000,000	
CHAIL.EASE International One Member Limited	153,999,987	153,999,987	153,999,991	308,000,004	308,000,000	308,000,000	
Financial Leasing Company (8)	5,493,000,000	5,493,000,000	5,859,000,000	519,999,991	153,999,991	153,999,991	
b) Long-term	5,493,000,000	5,493,000,000	5,859,000,000	366,000,000	-	-	
b1) Long-term borrowings	5,493,000,000	5,493,000,000	5,859,000,000	366,000,000	-	-	
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Bac Binh Duong Branch (6)	5,493,000,000	5,493,000,000	5,859,000,000	366,000,000	-	-	
b2) Finance lease liabilities	-	-	-	153,999,991	153,999,991	153,999,991	
CHAIL.EASE International One Member Limited	-	-	-	153,999,991	153,999,991	153,999,991	
Financial Leasing Company (8)	-	-	-	-	-	-	
<b>Total</b>	<b>867,910,781,738</b>	<b>867,910,781,738</b>	<b>1,907,646,642,811</b>	<b>1,869,808,495,014</b>	<b>830,072,633,941</b>	<b>830,072,633,941</b>	

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**5.21 Borrowings and finance lease liabilities (Continued)**

**Detailed information related to borrowings:**

**(1) Borrowing from Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch**

(01a) Credit Agreement : No. 01/2025/77158/HDTD dated 31 December 2024.  
Credit limit : VND 500,000,000,000.  
Availability period: : Until the end of 31 December 2025.  
Purpose : Adding working capital, opening L/C, and guarantees for the Corporation's business activities.  
Interest rate : According to each credit contract and indebtedness receipt.  
Collateral : The right to lease property is real estate under the Mortgage agreement No. 52/2015/77158/HDTTC dated 02 November 2015 and amending Appendix No. 52/2015/77158/HDTTC-PL1 dated 24 March 2017; Mortgage Agreement No. 01/2020/77158/HDBD dated 18 May 2020; Mortgage Agreement No. 03/2020/77158/HDBD dated 18 May 2020, Mortgage Agreement No. 04/2020/77158/HDBD dated 18 May 2020 and No. 08/2021/77158/HDBD dated 30 November 2021 and Deposit pledge agreement No. 01/2025/77158/HDBD dated 25 March 2025.  
Principle balance as at 31 December 2025 : VND 459,164,841,309.

(01b) Credit Agreement : No. 114/2025/77158/HDTD dated 15 September 2025;  
Availability period: : VND 1,500,000,000;  
Principle balance as at 31 December 2025 : VND 211,573,645.

**(2) Borrowing from Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank**

Credit Agreement : No. BCLC-4328-01 dated 03 March 2025.  
Credit limit : VND 100,000,000,000.  
Availability period: : 12 months from the date of this agreement, but not exceeding the term of the Parent Company's Credit Agreement.  
Purpose : Supplementing working capital to support the production and business activities of construction materials (including rolled steel) and coal.  
Interest rate : The loan interest rate and the mechanism for adjusting the interest rate will be mutually agreed upon by the bank and the customer based on market supply and demand, the borrowing needs, and the creditworthiness of the customer, and will be specifically stipulated in the loan agreements or related documents signed between the bank and the Corporation.  
Collateral : Pledged by the right to collect receivables/revolving receivables to secure the loan balance and equivalent borrowings, up to a maximum of VND 100,000,000,000;  
Principle balance as at 31 December 2025 : VND 2,500,000,000.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**5.21 Borrowings and finance lease liabilities (Continued)**

**(3) Borrowing from Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Branch 5**

(03a) Credit Agreement	:	No. 6222-LAV-202500600 dated 16 October 2025.
Credit limit	:	VND 40,000,000,000.
Availability period:	:	36 months from the signing date. The bank will review the credit limit grant annually.
Purpose	:	Adding working capital; Issue guarantees, and open letters of credit (L/Cs) for the purchase of goods and raw materials to support business operations.
Interest rate	:	Floating rate; interest adjustment periods are specifically stipulated in each Disbursement Request cum Debt Acknowledgment or as stated in written notices from the Bank.
Collateral	:	Mortgage of land use rights and assets attached to land under Mortgage Agreement No. 6222-LCP-202500276 dated 16 October 2025;
Principle balance as at 31 December 2025	:	VND 39,975,085,285.
(03b) Credit Agreement	:	No. 6222-LAV-202300530 dated 19 July 2023 and the amended and supplemented contract No. 6222-LAV-202300530-01 dated 19 July 2024.
Credit limit	:	VND 60,000,000,000.
Availability period:	:	36 months from the signing date. The bank will review the credit limit grant annually.
Purpose	:	Supplementing working capital to implement the production and business plan for 2024 - 2025.
Interest rate	:	The interest rate on the borrowing is determined for each promissory note; The interest rate at the time of signing is 7.5% per annum; The interest rate applicable to overdue principal balances is 150% of the interest rate on the loan during the term at the time the loan becomes overdue.
Collateral	:	The collateral agreements entered into by the Corporation with the Bank, including the Corporation's term deposit agreements.
Principle balance as at 31 December 2025	:	VND 50,000,000,000.

**(4) Borrowing from Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) Head Office**

**(4.1) FICO Corporation - JSC:**

Credit Agreement	:	No. 1015269.25 dated 20 February 2025.
Credit limit	:	VND 150,000,000,000.
Availability period:	:	12 months from the signing date. The bank will review the credit limit grant annually.
Purpose	:	Adding working capital; Issue guarantees, and open letters of credit (L/Cs) for the purchase of goods and raw materials to support business operations.
Interest rate	:	The floating interest rate and the interest rate adjustment period are specified in each Disbursement Request Form cum Promissory Note or reflected on the VIB Business Client online transaction platform.
Collateral	:	Mortgage with 3,058,343 shares of Hoa An Joint Stock Company (Code DHA) and 3,056,097 shares of Thanh Thanh Ceramic Joint Stock Company (Code TTC) according to Mortgage Agreement No. 5082839.24 dated 15 April 2024 and Appendix to the Share Pledge Agreement No. 5082839 (1).24 dated 20 February 2025;
Principle balance as at 31 December 2025	:	VND 8,247,190,560.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**5.21 Borrowings and finance lease liabilities (Continued)**

**(4) Borrowing from Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) Head Office (Continued)**

**(4.2) FiCO Commerce Product One Member Company Limited:**

Credit Agreement	:	No. 1013485.25 dated 20 February 2025.
Credit limit	:	VND 100,000,000,000 (short-term borrowing), VND 20,000,000,000 (letter of credit - L/C).
Availability period:	:	12 months from the date of signing the contract.
Purpose	:	Supplementing working capital, opening L/Cs to support the business activities of buying and selling construction materials.
Interest rate	:	The floating interest rate is determined for each Disbursement Request Form cum Promissory Note.
Collateral	:	Guarantee from FiCO Corporation - JSC (the Parent Company) for the Company's entire debt repayment obligations. 3,058,343 shares of Hoa An Joint Stock Company (DHA code) owned by FiCO Corporation - JSC. 3,056,097 shares of Thanh Thanh Ceramic Joint Stock Company (Code TTC) owned by FiCO Corporation - JSC. The Corporation's term deposits.
Principle balance as at 31 December 2025	:	VND 78,550,000,000.

**(5) Borrowing from Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Branch 5 Ho Chi Minh City**

Credit Agreement	:	No. 6222-LAV-202500493 dated 21 August 2025.
Credit limit	:	VND 40,000,000,000.
Availability period:	:	According to each specific promissory note.
Purpose	:	Supplementing working capital for the production and business activities of construction materials, issuing guarantee commitments, opening letters of credit (L/C),...
Interest rate	:	Determined on each Promissory Note, with the applicable rateup to 31 December 2025 is 4.6% per annum.
Collateral	:	The loan is secured by collateral as outlined in the Amended and Supplemented Mineral Exploitation Mortgage Agreement No. 6222-LCP-201900228/03 dated 21 August 2025. The pledged asset includes the mineral exploitation rights at the construction stone quarry at Mount Ong Trinh, Phuoc Hoa Ward and Tan Phuoc Ward, Phu My Town, Ba Ria - Vung Tau Province (now Tan Phuoc Ward, Ho Chi Minh City); and the Land Use Rights Certificate, ownership of residential houses and other assets attached to land registered under Phuoc Hoa Joint Stock Company.
Principle balance as at 31 December 2025	:	VND 6,519,543,337.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**5.21 Borrowings and finance lease liabilities (Continued)**

**(6) Borrowing from Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Bac Binh Duong Branch**

**(6.1) FiCO Corporation - JSC:**

Credit Agreement	: No. 038A25/HM-QLN dated 5 November 2025.
Credit limit	: VND 50,000,000,000.
Availability period:	: Up to 14 November 2026; The maximum loan term for each Promissory Note is 6 months from the day following the disbursement date.
Purpose	: Supplementing working capital to support production and business activities.
Interest rate	: Applied to each Promissory Note
Collateral	: Pledge of inventory at a minimum under the Mortgage Agreement No. 004TC22-QLN dated 17 May 2022, as amended and supplemented by Amendment Agreement No. 03/004TC22-QLN dated 5 November 2025 and pledge of rights to assets arising from the Agreement under the Mortgage Agreement No. 007TC-QLN dated 17 May 2022, and the Amended and Supplemented Agreement No. 03/007TC-QLN dated 5 November 2025.
Principle balance as at 31 December 2025	VND 49,935,260,775.

**(6.2) Asean Tiles Corporation:**

Credit Agreement	: No. 042A25/BBD-QLN dated 18 November 2025.
Credit limit	: VND 140,000,000,000.
Availability period:	: 1 year from the disbursement date.
Purpose	: Supplementing working capital to support production and business activities.
Interest rate	: The interest rate is determined in each specific case.
Collateral	: Mortgage of assets owned by the Company, including: + Mortgage of assets including land use rights and assets attached to the land under the Land Use Rights Mortgage Agreement; Attached assets No. 005TT22-QLN signed on 21 March 2022. + Mortgage of assets including land use rights under the Land Use Rights Mortgage Agreement No. 006TT22-QLN signed on 21 March 2022. + Mortgage of assets including machinery and equipment under the Machinery and Equipment Mortgage Agreement for Production Line 1, according to the Asset Mortgage Agreement No. 023TC22 signed on 17 October 2022. + Mortgage of assets including machinery and equipment under the Machinery and Equipment Mortgage Agreement for Production Line 2, according to the Asset Mortgage Agreement No. 036TC20-QLN signed on 29 October 2020. + Mortgage of assets including machinery and equipment under the Machinery and Equipment Mortgage Agreement for Production Line 3, according to the Asset Mortgage Agreement No. 024TC22 signed on 17 October 2022. + Mortgage of assets including machinery and equipment according to the Asset Mortgage Agreement No. 025TC17 signed on 17 October 2022. + Mortgage of assets including machinery and equipment according to the Asset Mortgage Agreement No. 041TC23 signed on 24 October 2023. + Mortgage of Ford Everest Titanium car with plate number 61A-673.09 under the road vehicle mortgage contract number 014TC19-QLN dated 1 October 2019; + Mortgage of assets including land use rights according to the Land Use Rights Certificate, Home Ownership, and Other Assets Attached to the Land No. CS 890929, with registration number in the issuance book GCN CS 13562, issued by the Department of Natural Resources and Environment of Binh Duong Province on 26 November 2019, and signed by the Bank, Mr. Quan Trong Hung, and Mrs. Le Thi Thu Hien on 29 September 2020. The collateral asset also includes inventory as specified in the Mortgage Agreement No. 020TC21-QLN dated 23 August 2021.
Principle balance as at 31 December 2025	VND 134,507,000,000.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**5.21 Borrowings and finance lease liabilities (Continued)**

**(6) Borrowing from Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Bac Binh Duong Branch (Continued)**

**(6.2) Asean Tiles Corporation:**

Credit Agreement	:	Medium- and long-term loan agreement No. 029A24/TDH-QLN dated 17 June 2025, together with the credit facility agreement No. 029A24/BBD-QLN dated 28 October 2024.
Credit limit	:	The maximum loan amount is VND 5,859,000,000, but not exceeding 77% of the total investment cost of fixed assets.
Availability period:	:	96 months from the day following the first disbursement date
Purpose	:	To finance the upgrading and repair of the fire prevention and firefighting system.
Interest rate	:	In accordance with the bank's lending interest rate notifications from time to time.
Collateral	:	secured by assets owned by the Corporation, including: - Inventories; - Machinery and equipment; - Land use rights and assets attached to land.
Principle balance as at 31 December 2025	:	VND 5,493,000,000.

**(7) The borrowings from other parties under the following agreements:**

**(7.1) Borrowings from Haphon Trading and Construction Co., Ltd**

- The company has short-term borrowings according to the Loan Agreement Minutes dated 27 May 2015; The loan amount is VND 2,000,000,000; The loan term is 3 months from the date of signing the agreement; The interest rate is 7.5%. This loan is unsecured. The outstanding loan balance as of 31 December 2025, is VND 2,000,000,000.
- The company has short-term borrowings according to the Loan Agreement dated 09 March 2018; The loan amount is VND 12,200,000,000; The loan term is 6 months starting from 09 March 2018; The interest rate is in accordance with the rate offered by Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade of Vietnam - Ward 12 Branch, to Haphon Trading and Construction Co., Ltd. This loan is unsecured. The outstanding loan balance as of 31 December 2025, is VND 10,700,000,000.
- Both parties are discussing and agreeing to extend the above-mentioned loan agreements in accordance with the provisions outlined in the Appendix of the Share Transfer Agreement No. 277/FICO/HDCN-ASEAN dated 29 August 2018, regarding the transfer of 51% of the shares of Asean Tiles Corporation to the FiCO Corporation - JSC.

**(7.2) Borrowings from G7 World Joint Stock Company**

- According to the Loan Agreement dated 10 May 2018; The loan amount is VND 19,950,684,720; The loan term is 1 year starting from 10 May 2018; The interest rate is in accordance with the rate offered by Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade of Vietnam - Thu Duc Branch to G7 World Joint Stock Company. This loan is unsecured. The outstanding loan balance as of 31 December 2025, is VND 19,950,684,720.
- Both parties are discussing and agreeing to extend the above-mentioned loan agreements in accordance with the provisions outlined in the Appendix of the Share Transfer Agreement No. 277/FICO/HDCN-ASEAN dated 29 August 29, regarding the transfer of 51% of the shares of Asean Tiles Corporation to the FiCO Corporation - JSC.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**5.21 Borrowings and finance lease liabilities (Continued)**

**(8) Financial leasing at Chailease International Leasing Company Limited**

- Financial lease Agreements No. B220607603 dated 09 June 2022
- Leased asset: CHL forklift (historical cost: VND 1,663,200,000);
- The purpose of using the finance leased asset: To serve business operations;
- Lease amount: VND 1,330,560,000 (including 10% VAT and 70% of total property value);
- Lease interest rate: 11.2% per annum;
- Lease term: 48 months from the first transfer date by the lessor to the Corporation;
- The total outstanding balance of the Finance Lease Agreements as of 31 December 2025 is VND 153,999,987, of which the amount payable within the next 12 months is VND 153,999,987.

**5.22 Deferred income tax assets and Deferred income tax payables**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>a) Deferred income tax assets</b>	-	-
Deferred income tax assets related to deductible temporary differences	6,276,169,943	8,435,048,605
Reversal of deferred tax assets recognized in previous periods	(1,249,622,657)	(1,249,622,657)
Offset with deferred tax liabilities	(5,026,547,286)	(7,185,425,948)
<b>b) Deferred tax liabilities</b>	<b>14,212,247,717</b>	<b>11,546,876,083</b>
Deferred income tax liabilities related to deductible temporary differences	19,238,795,003	18,732,302,031
Offset with deferred tax liabilities	(5,026,547,286)	(7,185,425,948)

**5.23 Long-term provisions**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Provision for Environmental Restoration at Sand and Rock Quarries	4,897,229,132	4,550,054,132
Provision for Backfilling the water pond area at the sand quarry	1,772,249,998	1,772,249,998
<b>Total</b>	<b>6,669,479,130</b>	<b>6,322,304,130</b>

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

5.24 Owners' equity						<i>Unit: VND</i>	
	Share capital	Other capital	Differences upon asset revaluation	Development and Investment Fund	Retained profits	Non-controlling interest	Total
<b>As at 01/01/2024</b>	1,270,000,000,000	22,161,000,000	(221,823,855,880)	26,037,074,376	491,160,859,690	4,247,685,484	1,591,782,763,670
Profit (loss) in the previous year	-	-	-	-	83,441,448,227	(923,357,385)	82,518,090,842
Adjustment due to partial disposal of investment in Hoa An Joint Stock Company	-	-	20,020,000,000	-	(20,020,000,000)	-	-
Dividend	-	-	-	-	(63,500,000,000)	(7,011,176,317)	(70,511,176,317)
Appropriation to Development and Investment Fund	-	-	-	8,216,733,838	(8,216,733,838)	-	-
Appropriation to Bonus and Welfare Fund	-	-	-	-	(5,541,190,804)	(1,404,824,400)	(6,946,015,204)
Appropriation for the Board of Director and Supervisory Board Bonus Fund	-	-	-	-	(886,440,000)	(313,560,000)	(1,200,000,000)
Consolidation adjustment	-	-	-	-	(44,715,201,552)	-	(44,715,201,552)
<b>As at 31/12/2024</b>	1,270,000,000,000	22,161,000,000	(201,803,855,880)	34,253,808,214	431,722,741,723	(5,405,232,618)	1,550,928,461,439
<b>As at 01/01/2025</b>	1,270,000,000,000	22,161,000,000	(201,803,855,880)	34,253,808,214	431,722,741,723	(5,405,232,618)	1,550,928,461,439
Profit in this year	-	-	-	-	118,637,057,581	12,008,250,433	130,645,308,014
Increase in charter capital at Phuoc Hoa Joint Stock Company (ii)	-	22,159,988,000	-	(22,159,988,000)	-	3,136,002,000	3,136,002,000
Dividend (i)	-	-	-	-	(63,500,000,000)	(5,857,775,400)	(69,357,775,400)
Appropriation to Development and Investment Fund (i)	-	-	-	58,262,967,414	(58,262,967,414)	-	-
Appropriation to Bonus and Welfare Fund (i)	-	-	-	-	(5,643,331,908)	(877,193,414)	(6,520,525,322)
Appropriation for the Board of Director and Supervisory Board Bonus Fund (i)	-	-	-	-	(839,999,130)	(296,670,870)	(1,136,670,000)
Consolidation adjustment	-	-	-	-	3,230,880,085	2,034,778,626	5,265,658,711
<b>As at 31/12/2025</b>	1,270,000,000,000	44,320,988,000	(201,803,855,880)	70,356,787,628	425,344,380,937	4,742,158,757	1,612,960,459,442

(i) The Corporation and its subsidiaries distribute profits in accordance with the Resolutions of the General Shareholders' Meetings of the Corporation and its subsidiaries in 2025.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**5.24 Owners' equity (Continued)**

(ii) Pursuant to Resolution No. 73/NQ-HĐQT dated 7 August 2025 of the Board of Directors approving the purchase of additional shares issued (offered) by Phuoc Hoa FiCO Joint Stock Company to existing shareholders for the purpose of increasing its charter capital, and Resolution No. 108/NQ-HĐQT dated 10 October 2025 of the Board of Directors approving the acquisition of unsubscribed shares and fractional shares of Phuoc Hoa FiCO Joint Stock Company.

**b. Details of owners' equity**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
State Capital Investment Corporation (SCIC) - Limited Liability Company	509,001,000,000	509,001,000,000
Xuan Cau Investment Joint Stock Company	508,000,000,000	508,000,000,000
Others	252,999,000,000	252,999,000,000
<b>Total</b>	<b>1,270,000,000,000</b>	<b>1,270,000,000,000</b>

**c. Capital transactions with shareholders and appropriation of profits and dividends**

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Contributed capital	1,270,000,000,000	1,270,000,000,000
Opening balance	1,270,000,000,000	1,270,000,000,000
Increased during the year	-	-
Decreased during the year	-	-
Closing balance	1,270,000,000,000	1,270,000,000,000
Dividend, profit distribution	63,500,000,000	63,500,000,000

**d. Shares**

	31 December 2025	01 January 2025
	Shares	Shares
Quantity of registered shares	127,000,000	127,000,000
Quantity of issued shares	127,000,000	127,000,000
Common shares	127,000,000	127,000,000
Outstanding shares	127,000,000	127,000,000
Common shares	127,000,000	127,000,000
Par value of outstanding shares (VND/ share)	10,000	10,000

**e. The Corporation's funds**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Investment and Development fund	70,356,787,628	34,253,808,214
<b>Total</b>	<b>70,356,787,628</b>	<b>34,253,808,214</b>

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**6. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS OF THE CONSOLIDATED INCOME STATEMENT**

**6.1 Net revenues from sales and services rendered**

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
<b>a) Revenues from sales and services rendered</b>	<b>1,194,960,042,796</b>	<b>1,380,301,049,922</b>
Revenue from sales of goods	1,160,516,796,449	1,354,858,727,453
Revenue from provision of services	14,093,234,015	13,437,620,019
Revenue from real estate	12,060,869,542	11,665,758,972
Others	8,289,142,790	338,943,478
<b>b) Revenue deductions</b>	<b>8,738,378,524</b>	<b>11,121,841,092</b>
Trade discount	7,531,125,492	10,584,070,346
Sale discount	375,723,962	482,038,246
Sale return	831,529,070	55,732,500
<b>c) Net revenues from sales and services rendered</b>	<b>1,186,221,664,272</b>	<b>1,369,179,208,830</b>
Revenue from sales of goods	1,151,778,417,925	1,343,736,886,361
Revenue from provision of services	14,093,234,015	13,437,620,019
Revenue from real estate	12,060,869,542	11,665,758,972
Others	8,289,142,790	338,943,478
<i>In which:</i>		
<i>Revenues from sales and services rendered with related parties (Details in Note 7.2)</i>	<i>55,182,591,720</i>	<i>91,781,771,574</i>
<i>Revenue deduction is related parties (Details in Note 7.2)</i>	<i>1,418,437,740</i>	<i>1,478,407,572</i>

**6.2 Cost of goods sold**

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Cost of goods sold	969,346,303,149	1,165,125,213,642
Cost of services rendered	4,908,458,773	5,566,925,430
Cost of real estates	721,260,518	2,069,970,036
Provision for inventory devaluation	13,026,354,264	8,742,028,752
Others	12,812,754,709	(101,105,352)
<b>Total</b>	<b>1,000,815,131,413</b>	<b>1,181,403,032,508</b>

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**6.3 Financial income**

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Interest income from deposits	20,827,894,248	11,170,421,155
Gains on disposal of securities	3,790,615,200	6,866,590,946
Dividends received	302,000,000	1,895,172,743
Realized foreign exchange gain	270,176,895	290,238,529
Unrealized foreign exchange gain	23,989,699	57,724,542
<b>Total</b>	<b>25,214,676,042</b>	<b>20,280,147,915</b>

**6.4 Financial expenses**

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Interest expense (on borrowings)	33,771,141,605	35,767,194,520
Realized foreign exchange losses	40,425,805	111,048,512
Expense/Reversal of provision for impairment of trading securities and investment losses	(396,269,999)	788,360,000
Unrealized foreign exchange losses	-	3,432
Others	35,788,401	-
<b>Total</b>	<b>33,451,085,812</b>	<b>36,666,606,464</b>

**6.5 Share of net profit of associates and joint ventures**

	Year 2025	Year 2024 VND
FiCO Tay Ninh Cement Joint Stock Company	67,218,545,550	68,226,487,034
Hoa An Joint Stock Company	24,812,970,785	12,269,980,927
Vitaly Joint Stock Company	(7,151,102,801)	(14,378,763,225)
FiCO - Corea Construction Company Limited	104,005,279	(443,558,686)
Tan Bach Viet Construction Investment	200,014,509	4,535,203,646
FiCO Pan - United Concrete Joint Stock Company	486,724,914	1,100,777,796
Packaging and Minerals No.1 Joint Stock Company	(2,392,834,760)	(240,365,617)
<b>Total</b>	<b>83,278,323,476</b>	<b>71,069,761,875</b>

**6.6 Selling expenses**

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Employee expenses	9,787,672,815	10,175,826,999
Materials expenses	1,493,309,496	1,506,315,252
Office supplies expenses	18,487,648	66,120
Amortization and Depreciation expenses	758,557,834	1,126,028,681
Outsourcing expenses	5,686,588,377	8,228,396,537
Other cash expense	3,323,805,809	2,835,799,704
<b>Total</b>	<b>21,068,421,979</b>	<b>23,872,433,293</b>

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**6.7 General administrative expenses**

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Employee expenses	68,157,937,709	63,813,923,727
Materials expenses	1,343,779,458	1,684,784,092
Office supplies expenses	714,114,144	828,335,293
Amortization and Depreciation expenses	5,033,563,400	4,782,055,937
Charges and fee	674,915,944	743,305,659
Reversal of provision	5,853,391,627	5,055,988,881
Outsourcing expenses	18,919,049,546	18,182,334,326
Other cash expense	22,050,191,542	18,901,139,419
Amortization of goodwill	6,248,113,284	6,248,113,284
<b>Total</b>	<b>128,995,056,654</b>	<b>120,239,980,618</b>

**6.8 Other profits**

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
<i>Other income</i>		
Disposals of fixed assets	29,742,293,274	1,917,191,977
Income from compensation and discounts received	24,590,845	148,536,624
Income from the sale of petroleum, oil, electricity and blasting services	31,519,633,240	31,142,407,701
Income from leasing services	2,301,839,277	2,530,083,849
Income from leasing of factory premises	5,743,669,782	-
Others	2,313,694,098	5,864,167,057
<b>Total</b>	<b>71,645,720,516</b>	<b>41,602,387,208</b>
<i>In which:</i>		
<i>Other income with related parties</i> (Details in Note 7.2)	<i>11,680,308</i>	<i>67,062,712</i>
<i>Other expenses</i>		
Expenses from the sale of petroleum, oil, electricity and blasting services	27,747,033,221	30,068,642,593
Expenses from distributor support	2,467,098,605	2,955,521,029
Penalties	1,101,098,241	335,608,071
Amortization and depreciation expenses, and lease expenses for premises	1,368,311,659	1,756,206,539
Others	4,450,755,414	9,887,285,122
<b>Total</b>	<b>37,134,297,140</b>	<b>45,003,263,354</b>
<b>Other profits</b>	<b>34,511,423,376</b>	<b>(3,400,876,146)</b>

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**6.9 Production and business expenses by factors**

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Materials expenses	281,848,145,780	441,042,191,704
Employee expenses	126,870,579,279	139,423,793,085
Amortization and Depreciation expenses	41,384,543,261	41,297,839,671
Outsourcing expenses	77,439,953,890	241,213,224,510
Other cash expenses	60,360,674,324	61,337,246,179
<b>Total</b>	<b>587,903,896,534</b>	<b>924,314,295,149</b>

**6.10 Current corporate income tax expense**

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Current corporate income tax expenses arising at the Corporation and its subsidiaries	12,046,659,105	10,782,425,171
<b>Total</b>	<b>12,046,659,105</b>	<b>10,782,425,171</b>

**6.11 Deferred corporate income tax expense**

	Year 2025	Year 2024 VND
Deferred tax expense arising from taxable temporary differences	2,204,424,189	1,645,673,578
<b>Deferred corporate income tax expense</b>	<b>2,204,424,189</b>	<b>1,645,673,578</b>

**6.12 Basic earnings per share**

	Year 2025	Year 2024 (Re-stated)
Parent company's after-tax profit (VND)	118,637,057,581	83,441,448,227
Decrease adjustments (VND) (i)	-	(6,483,331,038)
Profit distributable to common shareholders (VND)	118,637,057,581	76,958,117,189
Weighted average number of common shares outstanding for the period (share)	127,000,000	127,000,000
<b>Basic earnings per share (VND/share)</b>	<b>934</b>	<b>606</b>

(i) As of the date of this consolidated financial statement, the Corporation has not been able to reliably estimate the profit for the fiscal year ended 31 December 2025, that can be allocated to the Bonus and Welfare Fund, and the Executive Bonus Fund. Excluding the allocation to the Reward and Welfare Fund and the Executive Bonus Fund for the fiscal year ending 31 December 2025, the profit allocated to common shareholders will decrease, and the basic earnings per share will also decrease accordingly.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**6.12 Basic earnings per share (Continued)**

**Restated "Basic earnings per share" for the fiscal year ended 31 December 2024:**

The Corporation determines the amount of the Bonus and Welfare Fund, and the Bonus Fund for the Boards of Directors, Supervisors, and Executives for the fiscal year ended 31 December 2024 based on the profit distribution ratio for 2024, which is approved in the Resolutions of the General Meeting of Shareholders in 2025. Accordingly, basic earnings per share for the fiscal year ended 31 December 2024 are restated as follows:

	Stated	Re-stated	Difference
Parent company's after-tax profit (VND)	83,441,448,227	83,441,448,227	-
Allocation to the Bonus and Welfare Fund, and the Bonus Fund for management personnel (VND)	-	(6,483,331,038)	(6,483,331,038)
Profit for calculating basic earnings per share (VND)	83,441,448,227	76,958,117,189	(6,483,331,038)
Weighted average number of common shares outstanding for the period (share)	127,000,000	127,000,000	-
Basic earnings per share (VND/share)	657	606	(51)

**7. OTHER INFORMATION**

**7.1 Commitments**

**Operating lease**

As at 31 December 2025, the Corporation has an irrevocable commitment to lease operations as an office lease, the lease period is 36 years from 01 January 2010, the rent is paid in advance once for the entire lease period.

**Operating lease commitments**

The Corporation is currently leasing warehouses, factories, part of offices, premises of commercial and service zones under the contract of revenue lease for operation lease, whereby, the operating rental price is agreed annually.

**7.2 Information of related parties**

List of major related parties with which the Corporation had transactions during the year:

Related parties	Relationship
State Capital Investment Corporation - Limited Company	Significant shareholders
Xuan Cau Investment Joint Stock Company	Significant shareholders
FiCO Tay Ninh Cement Joint Stock Company	Associates
Hoa An Joint Stock Company	Associates
Vitaly Joint Stock Company	Associates
Havali FiCO Joint Stock Company	Associates
FiCO - Corea Construction Company Limited	Associates
Tan Bach Viet Construction Investment Company Limited	Associates
FiCO High Technology Joint Stock Company	Associates
FiCO Pan-United Concrete Joint Stock Company	Associates
Mineral Packaging No. 01 Joint Stock Company	Associates of a subsidiaries
Members of the Boards of Directors, Supervisors and Management, other managers and their immediate family members	Significant influence

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**7.2 Information of related parties (Continued)**

In the year, the Corporation has transactions and outstanding balances with related parties as follows:

**a. Remuneration of the Boards of Directors, Supervisors, Management and other managers**

**Remuneration and other benefits of the Board of Directors**

<b>Name</b>	<b>Position</b>	<b>Year 2025 VND</b>	<b>Year 2024 VND</b>
Ms. Do Thi Hieu	Chairman	1,181,479,000	1,179,400,000
Mr. Cao Truong Thu	Member	96,000,000	96,000,000
Mr. Nguyen Xuan Thang	Member	833,444,000	832,000,000
Mr. Pham Viet Thang	Member	96,000,000	96,000,000
Mr. Dang Minh Thua	Former Member	16,000,000	96,000,000
Mr. Nguyen Ngoc Vu Chuong	Member	64,533,300	-
<b>Total</b>		<b>2,287,456,300</b>	<b>2,299,400,000</b>

**Remuneration and other benefits of the Board of Supervisors**

<b>Name</b>	<b>Position</b>	<b>Year 2025 VND</b>	<b>Year 2024 VND</b>
Mr. Duong Quang Son	Head of the Board	601,990,000	600,240,000
Ms. Tran Linh Chi	Member	60,000,000	60,000,000
Mr. Le Van Huy	Member	60,000,000	60,000,000
<b>Total</b>		<b>721,990,000</b>	<b>720,240,000</b>



**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**7.2 Information of related parties (Continued)**

**Remuneration and other benefits of the Board of Management and other managers**

Name	Position	Year 2025	Year 2024
		VND	VND
Mr. Cao Trung Thu	General Director	1,032,021,000	1,030,000,000
Mr. Pham Viet Thang	Deputy General Director	796,359,000	794,800,000
Mr. Nguyen Duc Loi	Deputy General Director	100,000,000	-
Mr. Nguyen Xuan Hung	Chief Accountant	737,444,000	736,000,000
Ms. Pham Thi My Van	Former Administration in charge	-	181,122,800
Ms. Nguyen Le Dung	Administration in charge	302,728,200	161,210,000
<b>Total</b>		<b>2,968,552,200</b>	<b>2,903,132,800</b>

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**7.2 Information of related parties (Continued)**

**b. Transactions with related parties**

Related parties	Relationship	Nature of transactions	Year 2025	Year 2024
			VND	VND
<b>Purchasing</b>				
Vitaly Joint Stock Company	Associates	Purchasing of materials	31,059,676,342	84,615,641,244
Mineral Packaging No. 01 Joint Stock Company	Associates	Purchasing of construction materials	9,973,447,427	37,421,507,191
FiCO - Corea Construction Company Limited	Associates	Purchasing of construction materials	7,706,267,178	13,295,249,500
			13,379,961,737	33,898,884,553
			<b>55,182,591,720</b>	<b>91,781,771,574</b>
<b>Selling</b>				
Vitaly Joint Stock Company	Associates	Sales of materials	-	21,389,081,931
FiCO Tay Ninh Cement Joint Stock Company	Associates	Sales of materials	601,088,181	2,459,397,910
FiCO Pan-United Concrete Joint Stock Company	Associates	Sales of construction materials	20,784,585,244	22,086,727,035
FiCO - Corea Construction Company Limited	Associates	Sales of construction materials	31,550,833,902	45,846,564,698
Mineral Packaging No. 01 Joint Stock Company	Associates	Sales of construction materials	2,246,084,393	-
			<b>1,418,437,740</b>	<b>1,478,407,572</b>
<b>Revenue Deductions</b>				
Mineral Packaging No. 01 Joint Stock Company	Associates	Revenue deductions	4,399,980	-
FiCO - Corea Construction Company Limited	Associates	Revenue deductions	792,057,533	1,478,407,572
		Sales returns	621,980,227	-
			<b>50,912,462,146</b>	<b>51,347,562,738</b>
<b>Other transactions</b>				
Vitaly Joint Stock Company	Associates	Compensation income for damaged	11,680,308	67,062,712
		Sales discount received	25,342,223	136,229,934
		Trade discount received	23,772,222	284,470,092
		Increase adjustment for invoices	-	9,750,000
		Samples	1,617,393	-
Xuan Cau Investment Joint Stock Company	Significant shareholders	Dividends	25,400,000,000	25,400,000,000
State Capital Investment Corporation - Limited Company	Significant shareholders	Dividends	25,450,050,000	25,450,050,000

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**7.2 Information of related parties (Continued)**

**c. Balances with related parties**

Related parties	Relationship	Nature of transactions	31/12/2025		01/01/2025	
			VND	VND	VND	VND
<b>Short-term receivables from customers</b>						
Vitaly Joint Stock Company	Associates	Sales of goods	21,464,907,537	40,122,328,716		
FiCO High Technology Joint Stock Company	Associates	Sales of goods	13,522,608,095	23,821,330,443		
FiCO Tay Ninh Cement Joint Stock Company	Associates	Receivables from sale of goods	176,801,280	176,801,280		
FiCO Pan-United Concrete Joint Stock Company	Associates	Receivables from sale of goods	938,634,735	4,895,223,228		
FiCO - Corea Construction Company Limited	Associates	Receivables from sale of goods	6,821,863,427	10,790,281,101		
Mineral Packaging No. 01 Joint Stock Company	Associates	Receivables from sale of goods	5,000,000	-		
<b>Short-term repayments to suppliers</b>						
FiCO High Technology Joint Stock Company	Associates	Purchasing of goods	27,976,650	27,976,650		27,976,650
<b>Other receivables</b>						
Vitaly Joint Stock Company	Associates	Charter Capital	36,712,208,413	60,647,609,358		
		Debt before privatization	20,579,214,440	20,579,214,440		
		Others receivables	4,722,757,195	4,722,757,195		
			3,688,800	3,688,800		
		Debt before privatization	5,462,296,435	5,462,296,435		
		Debt before privatization	21,196,748	21,196,748		
		FiCO Tower Project	-	-		22,935,400,945
Havali FiCO Joint Stock Company	Significant shareholders	Loan interest income	5,923,054,795	6,923,054,795		
FiCO High Technology Joint Stock Company	Associates	Purchasing of bricks	158,938,225	1,472,278,832		
Tan Bach Viet Construction Investment Company Limited	Associates of a subsidiaries	Purchasing of materials	158,938,225	285,403,112		
Xuan Cau Investment Joint Stock Company	Associates		-	1,186,875,720		
<b>Long-term other payables</b>						
Vitaly Joint Stock Company	Associates	FiCO Tower Project	17,815,183,987	40,750,584,932		
Mineral Packaging No. 01 Joint Stock Company	Associates		17,815,183,987	40,750,584,932		

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

**7.3 Comparative figures**

The comparative figures are taken from the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2024, which has been audited by CPA VIETNAM Auditing Company Limited - An Independent Member Firm of INPACT.

*Ho Chi Minh City, 25 March, 2026*

**Preparer**

**Nguyen Thi Ngan**

**Chief Accountant**

**Nguyen Xuan Hung**

**General Director**



**Cao Trương Thu**

