

Số: 297/CBTT-FiCO

Tp.HCM, ngày 30 tháng 10 năm 2025

## 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) Quý III 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 Sài Gòn, 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 Quý III 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 đã được soát xét/kiểm toán .....):  
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 30/10/2025 tại đường dẫn: <https://www.fico.com.vn/co-dong>

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC Quý III năm 2025
- Văn bản giải trình

**TỔNG CÔNG TY VLXD SỐ 1 - CTCP**



*Nguyễn Lê Dung*



TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1-CTCP

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
HỢP NHẤT**

*QUÝ III NĂM 2025*

*Thành phố Hồ Chí Minh Tháng 10 năm 2025*



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Quý III năm 2025**

*Thành phố Hồ Chí Minh - Tháng 10 năm 2025*

1 M C



**MỤC LỤC**

|                                               | <b>Trang</b> |
|-----------------------------------------------|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC                 | 01 - 02      |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT                    |              |
| Bảng Cân đối kế toán hợp nhất                 | 03 - 05      |
| Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 06           |
| Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất           | 07           |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất        | 08 - 43      |

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

**TỔNG CÔNG TY**

Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần (“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 07/03/1994 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. 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.

Tổng Công ty chính thức chuyển sang Công ty Cổ phần và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần mã số 0300402493, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 04 tháng 08 năm 2025 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Hội đồng Quản trị**

Ngày 22/04/2021 Tổng Công ty đã tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021. Đại hội đã thống nhất thông qua nghị quyết số 02/NQ-ĐHCD ngày 22/04/2021 về việc bầu lại Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2021 - 2026, danh sách như sau:

|     |                       |                                             |
|-----|-----------------------|---------------------------------------------|
| 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 29/04/2025) |

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đã điều hành Tổng Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này:

**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 |



**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 quý 3 năm 2025.

**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 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong năm. 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 xác nhận rằng Tổng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý 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.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,

Tổng Giám đốc



*Cao Trường Thu*

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2025



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

| TÀI SẢN                                                    | MS         | TM         | 30/09/2025               | 01/01/2025               |
|------------------------------------------------------------|------------|------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                            |            |            | VND                      | VND                      |
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b><br>(100 = 110+120+130+140+150) | <b>100</b> |            | <b>1.341.026.504.197</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>145.693.052.505</b>   | <b>223.142.986.686</b>   |
| 1. Tiền                                                    | 111        |            | 105.693.052.505          | 204.036.270.661          |
| 2. Các khoản tương đương tiền                              | 112        |            | 40.000.000.000           | 19.106.716.025           |
| <b>II- Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                       | <b>120</b> |            | <b>413.154.880.000</b>   | <b>269.713.470.009</b>   |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                                  | 121        |            | 11.427.575.701           | 11.427.575.701           |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh                | 122        |            | (5.936.695.701)          | (5.250.335.701)          |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                         | 123        | 5.2        | 407.664.000.000          | 263.536.230.009          |
| <b>III Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                     | <b>130</b> |            | <b>240.296.853.899</b>   | <b>255.279.930.837</b>   |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                        | 131        | 5.3        | 271.355.645.844          | 300.353.978.968          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                        | 132        |            | 27.353.356.271           | 10.889.610.597           |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                                  | 136        | 5.4        | 93.648.494.765           | 97.700.499.070           |
| 4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi                     | 137        | 5.5        | (154.151.027.103)        | (155.754.541.920)        |
| 5. Tài sản thiếu chờ xử lý                                 | 139        |            | 2.090.384.122            | 2.090.384.122            |
| <b>IV- Hàng tồn kho</b>                                    | <b>140</b> | <b>5.6</b> | <b>527.285.504.405</b>   | <b>638.382.564.051</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                                            | 141        |            | 564.847.056.812          | 672.548.295.157          |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                          | 149        |            | (37.561.552.407)         | (34.165.731.106)         |
| <b>V- Tài sản ngắn hạn khác</b>                            | <b>150</b> |            | <b>14.596.213.388</b>    | <b>5.664.513.772</b>     |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                              | 151        | 5.7        | 11.337.842.657           | 3.173.557.766            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                                 | 152        |            | 1.482.926.834            | 738.464.716              |
| 3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước                     | 153        |            | 1.775.443.897            | 1.752.491.290            |

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

| TÀI SẢN                                    | MS         | TM          | 30/09/2025<br>VND        | 01/01/2025<br>VND        |
|--------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                 | <b>200</b> |             | <b>1.370.258.746.623</b> | <b>1.338.782.909.809</b> |
| <b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>        | <b>210</b> |             | <b>34.486.795.054</b>    | <b>33.840.758.916</b>    |
| 1. Phải thu dài hạn khác                   | 216        | 5.4         | 34.486.795.054           | 33.840.758.916           |
| <b>II Tài sản cố định</b>                  | <b>220</b> |             | <b>221.694.538.337</b>   | <b>238.201.932.052</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                | 221        | 5.8         | 162.344.652.225          | 176.560.418.726          |
| - Nguyên giá                               | 222        |             | 987.382.327.578          | 981.153.128.038          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                   | 223        |             | (825.037.675.353)        | (804.592.709.312)        |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính          | 224        | 5.9         | 327.562.992              | 622.369.683              |
| - Nguyên giá                               | 225        |             | 1.572.302.368            | 1.572.302.368            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                   | 226        |             | (1.244.739.376)          | (949.932.685)            |
| 3. Tài sản cố định vô hình                 | 227        | 5.10        | 59.022.323.120           | 61.019.143.643           |
| - Nguyên giá                               | 228        |             | 86.611.158.453           | 86.611.158.453           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                   | 229        |             | (27.588.835.333)         | (25.592.014.810)         |
| <b>III Bất động sản đầu tư</b>             | <b>230</b> | <b>5.11</b> | <b>9.501.555.207</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        |             | (22.096.171.340)         | (20.964.257.729)         |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>         | <b>240</b> | <b>5.12</b> | <b>25.346.032.208</b>    | <b>19.037.929.198</b>    |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang         | 242        |             | 25.346.032.208           | 19.037.929.198           |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>         | <b>250</b> |             | <b>1.010.642.371.636</b> | <b>956.333.582.627</b>   |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252        | 5.13        | 956.401.953.788          | 900.093.164.779          |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác          | 253        | 5.13        | 57.435.569.518           | 59.435.569.518           |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn       | 254        | 5.13        | (3.195.151.670)          | (3.195.151.670)          |
| <b>VI Tài sản dài hạn khác</b>             | <b>260</b> |             | <b>68.587.454.181</b>    | <b>80.735.238.198</b>    |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn               | 261        | 5.7         | 50.363.790.442           | 57.825.489.496           |
| 2. Lợi thế thương mại                      | 269        | 5.14        | 18.223.663.739           | 22.909.748.702           |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>   | <b>270</b> |             | <b>2.711.285.250.820</b> | <b>2.730.966.375.164</b> |



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

| NGUỒN VỐN                                | MS         | TM          | 30/09/2025               | 01/01/2025               |
|------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|                                          |            |             | VND                      | VND                      |
| <b>A- NỢ PHẢI TRẢ</b>                    | <b>300</b> |             | <b>1.083.874.559.886</b> | <b>1.180.037.913.725</b> |
| <b>I- Nợ ngắn hạn</b>                    | <b>310</b> |             | <b>1.005.894.717.989</b> | <b>1.112.376.718.960</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn           | 311        | 5.15        | 69.553.834.412           | 67.245.858.315           |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn     | 312        |             | 105.042.186.999          | 103.804.854.109          |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước   | 313        |             | 21.024.845.116           | 13.218.694.394           |
| 4. Phải trả người lao động               | 314        |             | 18.455.617.156           | 24.114.712.832           |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn             | 315        | 5.16        | 17.213.188.831           | 14.960.287.163           |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn     | 318        |             | 277.642.900              | -                        |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                | 319        | 5.17        | 37.802.326.105           | 37.430.145.960           |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn     | 320        | 5.18        | 722.351.155.522          | 829.918.633.950          |
| 10. Quỹ khen thưởng phúc lợi             | 322        |             | 14.173.920.948           | 21.683.532.237           |
| <b>II- Nợ dài hạn</b>                    | <b>330</b> |             | <b>77.979.841.897</b>    | <b>67.661.194.765</b>    |
| 1. Phải trả dài hạn khác                 | 337        | 5.17        | 52.206.326.661           | 49.638.014.561           |
| 2. Vay và nợ và thuê tài chính dài hạn   | 338        | 5.18        | 5.676.000.000            | 153.999.991              |
| 3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả       | 341        |             | 13.428.036.106           | 11.546.876.083           |
| 4. Dự phòng phải trả dài hạn             | 342        |             | 6.669.479.130            | 6.322.304.130            |
| <b>B- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                 | <b>400</b> |             | <b>1.627.410.690.934</b> | <b>1.550.928.461.439</b> |
| <b>I- Vốn chủ sở hữu</b>                 | <b>410</b> | <b>5.19</b> | <b>1.627.410.690.934</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        |             | 70.405.104.421           | 34.253.808.214           |
| 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối     | 421        |             | 445.201.591.196          | 431.722.741.723          |
| - LNST chưa PP lũy kế đến cuối kì trước  | 421a       |             | 346.347.128.736          | 348.281.293.496          |
| - LNST chưa phân phối kì này             | 421b       |             | 98.854.462.460           | 83.441.448.227           |
| 6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát       | 429        |             | (713.136.803)            | (5.405.232.618)          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>               | <b>440</b> |             | <b>2.711.285.250.820</b> | <b>2.730.966.375.164</b> |
| <b>(440 = 300+400)</b>                   |            |             |                          |                          |

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc









Nguyễn Thị Ngân

Nguyễn Xuân Hùng



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
 Quý III năm 2025

| CHỈ TIÊU                                                                        | MS        | TM          | Quý III                |                        | Lũy kế từ đầu năm tới cuối quý |                        |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|------------------------|------------------------|--------------------------------|------------------------|
|                                                                                 |           |             | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND       | Năm nay<br>VND                 | Năm trước<br>VND       |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                       | 01        | 5.20        | 248.898.839.617        | 317.880.477.278        | 876.917.211.472                | 996.042.681.757        |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                                 | 02        | 5.20        | 1.940.585.522          | 2.786.792.588          | 6.965.035.951                  | 8.360.699.487          |
| <b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)</b>          | <b>10</b> | <b>5.20</b> | <b>246.958.254.095</b> | <b>315.093.684.690</b> | <b>869.952.175.521</b>         | <b>987.681.982.270</b> |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                             | 11        | 5.21        | 199.824.750.269        | 263.502.007.852        | 710.956.881.280                | 835.355.529.059        |
| <b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)</b>            | <b>20</b> |             | <b>47.133.503.826</b>  | <b>51.591.676.838</b>  | <b>158.995.294.241</b>         | <b>152.326.453.211</b> |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                                | 21        | 5.22        | 1.326.429.982          | 1.141.286.377          | 9.806.687.835                  | 13.519.923.798         |
| 7. Chi phí tài chính                                                            | 22        | 5.23        | 8.341.821.742          | 8.459.082.345          | 24.617.745.867                 | 25.814.508.724         |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>                                                | 23        |             | <i>7.827.051.742</i>   | <i>8.401.608.819</i>   | <i>23.917.217.242</i>          | <i>25.363.354.166</i>  |
| 8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết                                  | 24        |             | 26.822.999.467         | 20.249.367.215         | 63.398.153.371                 | 53.823.981.735         |
| 9. Chi phí bán hàng                                                             | 25        | 5.24        | 5.135.488.944          | 5.898.386.550          | 16.475.469.483                 | 17.031.870.606         |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                                | 26        | 5.25        | 23.959.756.523         | 25.672.411.625         | 78.947.533.806                 | 79.668.741.422         |
| <b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}</b> | <b>30</b> |             | <b>37.845.866.066</b>  | <b>32.952.449.910</b>  | <b>112.159.386.291</b>         | <b>97.155.237.992</b>  |
| 12. Thu nhập khác                                                               | 31        | 5.26        | 7.862.121.644          | 8.259.867.677          | 32.712.251.739                 | 24.679.301.672         |
| 13. Chi phí khác                                                                | 32        | 5.26        | 8.038.842.545          | 13.580.869.594         | 26.989.879.581                 | 31.233.176.535         |
| <b>14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)</b>                                          | <b>40</b> |             | <b>(176.720.901)</b>   | <b>(5.321.001.917)</b> | <b>5.722.372.158</b>           | <b>(6.553.874.863)</b> |
| <b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)</b>                       | <b>50</b> |             | <b>37.669.145.165</b>  | <b>27.631.447.993</b>  | <b>117.881.758.449</b>         | <b>90.601.363.129</b>  |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                                 | 51        |             | 2.258.814.745          | 2.961.306.551          | 10.556.476.497                 | 9.229.439.003          |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                                  | 52        |             | 546.996.030            | 427.642.527            | 1.420.212.580                  | 1.803.455.703          |
| <b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)</b>             | <b>60</b> |             | <b>34.863.334.390</b>  | <b>24.242.498.915</b>  | <b>105.905.069.372</b>         | <b>79.568.468.423</b>  |
| <b>19. Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ</b>                                        | <b>61</b> |             | <b>36.563.151.254</b>  | <b>21.132.710.214</b>  | <b>98.854.462.460</b>          | <b>72.817.163.288</b>  |
| <b>20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát</b>                       | <b>62</b> |             | <b>(1.699.816.864)</b> | <b>3.109.788.701</b>   | <b>7.050.606.912</b>           | <b>6.751.305.135</b>   |
| <b>21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                                             | <b>70</b> | <b>5.27</b> | <b>288</b>             | <b>166</b>             | <b>778</b>                     | <b>573</b>             |

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Ngân



Nguyễn Xuân Hùng



Cao Trường Thụ

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Quý III năm 2025

| CHỈ TIÊU                                                                                  | MS | Lũy kế từ đầu năm tới cuối quý |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------------------------|---------------------|
|                                                                                           |    | Năm nay (VND)                  | Năm trước (VND)     |
| <b>I. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                   |    |                                |                     |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                   | 01 | 117.881.758.449                | 90.601.363.129      |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:                                                              |    |                                |                     |
| - Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT                                                       | 02 | 31.998.676.801                 | 34.134.962.761      |
| - Các khoản dự phòng                                                                      | 03 | 2.825.841.484                  | 48.648.432          |
| - Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | (17.388.901)                   | 42.724.299          |
| - Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư                                                              | 05 | (10.307.635.368)               | (13.571.640.290)    |
| - Chi phí lãi vay                                                                         | 06 | 23.917.217.242                 | 25.363.354.166      |
| 3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động                                          | 08 | 166.298.469.707                | 136.619.412.497     |
| - Biến động các khoản phải thu                                                            | 09 | 12.930.756.580                 | (60.325.897.122)    |
| - Biến động hàng tồn kho                                                                  | 10 | 107.701.238.345                | (6.484.356.995)     |
| - Biến động các khoản phải trả                                                            | 11 | (1.585.185.253)                | (2.905.826.509)     |
| - Tăng/giảm chi phí trả trước                                                             | 12 | (702.585.837)                  | (5.286.702.472)     |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                                     | 14 | (24.113.778.823)               | (25.976.117.405)    |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                       | 15 | (9.599.557.557)                | (8.640.016.732)     |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                  | 17 | (12.276.419.259)               | (9.765.969.290)     |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                             | 20 | 238.652.937.903                | 17.234.525.972      |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                            |    |                                |                     |
| - Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác                                     | 21 | (15.171.589.273)               | (3.161.442.004)     |
| - Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác                                  | 22 | 1.500.000                      | 286.818.182         |
| - Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác                                        | 23 | (340.430.000.000)              | (236.135.847.945)   |
| - Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24 | 196.302.230.009                | 118.680.000.000     |
| - Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                             | 26 | 2.000.000.000                  | 28.908.230.116      |
| - Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27 | 12.547.215.018                 | 14.724.082.163      |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                 | 30 | (144.750.644.246)              | (76.698.159.488)    |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                                        |    |                                |                     |
| - Tiền thu từ đi vay                                                                      | 33 | 1.346.531.412.052              | 1.851.502.171.382   |
| - Tiền chi trả nợ gốc vay                                                                 | 34 | (1.448.345.890.468)            | (1.811.899.787.459) |
| - Tiền chi trả nợ thuê tài chính                                                          | 35 | (231.000.003)                  | (576.493.345)       |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 | 36 | (69.326.034.134)               | (70.474.696.792)    |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                              | 40 | (171.371.512.553)              | (31.448.806.214)    |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)                                            | 50 | (77.469.218.896)               | (90.912.439.730)    |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                                           | 60 | 223.142.986.686                | 206.505.394.155     |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                   | 61 | 19.284.715                     | (39.506.066)        |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)                                          | 70 | 145.693.052.505                | 115.553.448.359     |

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Ngân



Nguyễn Xuân Hùng



Cao Trường Thụ



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

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2025

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu B 09-DN/HN

### 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

#### 1.1 Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần (“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 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. 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.

Tổng Công ty chính thức chuyển sang Công ty Cổ phần và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần mã số 0300402493, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 04 tháng 08 năm 2025 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Tên tiếng Anh: Building Materials Corporation No.1 Joint Stock Company

Tên viết tắt: FICO Co., JSC

Vốn điều lệ của Tổng Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần là 1.270.000.000.000 đồng.

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 15 tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh

Sở hữu vốn tại thời điểm 30 tháng 09 năm 2025:

| Đối tượng                       | 30/09/2025 |                    |                          | 01/01/2025 |                    |                          |
|---------------------------------|------------|--------------------|--------------------------|------------|--------------------|--------------------------|
|                                 | Tỷ lệ      | Số CP              | Thành tiền               | Tỷ lệ      | Số CP              | Thành tiền               |
| Vốn góp của Nhà nước (*)        | 40,08%     | 50.900.100         | 509.001.000.000          | 40,08%     | 50.900.100         | 509.001.000.000          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu | 40,00%     | 50.800.000         | 508.000.000.000          | 40,00%     | 50.800.000         | 508.000.000.000          |
| Các cổ đông khác                | 19,92%     | 25.299.900         | 252.999.000.000          | 19,92%     | 25.299.900         | 252.999.000.000          |
| <b>Cộng</b>                     |            | <b>127.000.000</b> | <b>1.270.000.000.000</b> |            | <b>127.000.000</b> | <b>1.270.000.000.000</b> |

Đvt: VND

(\*): Ngày 31 tháng 08 năm 2020, Bộ Xây Dựng thực hiện chuyển giao quyền đại diện chủ sở hữu Nhà Nước sang Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh Vốn Nhà Nước (SCIC) (theo Biên bản chuyển giao quyền đại diện chủ sở hữu Nhà Nước tại Tổng Công ty FiCO – CTCP).

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

Hoạt động của Tổng Công ty 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, sàn 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 phụ 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); 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);



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

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 trong năm: Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, Kinh doanh bất động sản.

**1.3 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 ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 do Bộ Tài chính ban hành về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****Mẫu B 09-DN/HN****1.4 Cấu trúc doanh nghiệp***Danh sách các công ty con được hợp nhất*

| <b>STT</b> | <b>Tên Công ty</b>                            | <b>Hoạt động chính</b>                                                    | <b>Tỷ lệ<br/>góp vốn</b> | <b>Tỷ lệ<br/>biểu quyết</b> |
|------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| 1          | Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO                | Sản xuất kinh doanh đá xây dựng, đá Granite                               | 73,89%                   | 73,89%                      |
| 2          | Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định FiCO | Gia công cơ khí; buôn bán vật liệu; thiết bị lắp đặt trong ngành xây dựng | 64,24%                   | 64,24%                      |
| 3          | Công ty TNHH MTV Cát Cam Ranh                 | Kinh doanh cát                                                            | 100,00%                  | 100,00%                     |
| 4          | Công ty TNHH MTV Thương Mại VLXD FiCO         | Vật liệu xây dựng                                                         | 100,00%                  | 100,00%                     |
| 5          | Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á               | Sản xuất gạch                                                             | 51,00%                   | 51,00%                      |
| 6          | Công ty Cổ phần Gạch Men Thanh Thanh          | Sản xuất gạch và đá ốp lát                                                | 51,44%                   | 51,44%                      |
| 7          | Công ty TNHH MTV Kinh doanh sản phẩm FiCO     | Thương mại                                                                | 100,00%                  | 100,00%                     |

**Đơn vị trực thuộc:** Tại ngày 30/09/2025, Tổng Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

| <b>STT</b> | <b>Tên chi nhánh</b>                                                                                        | <b>Địa chỉ, mã số chi nhánh</b>                                                                                   |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1          | Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần - Xí nghiệp khai thác đá Thống Nhất         | Ấp 3, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.<br>Mã số chi nhánh: 0300402493-002                                             |
| 2          | Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần - Công ty Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO | Tầng 15, Tòa nhà Sailing Tower – 111A Pasteur, Phường Sài Gòn, TP.HCM<br>Mã số chi nhánh: 0300402493-007          |
| 3          | Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần - Chi nhánh FiCO Đồng Nai                   | Số 5, đường 16 A, Khu Công nghiệp Biên Hòa 2, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai<br>Mã số chi nhánh: 0300402493-010 |
| 4          | Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần - Chi nhánh FiCO Bình Dương                 | Lô F, đường số 2B, KCN Đồng An, Phường Bình Hòa, TP Hồ Chí Minh<br>Mã số chi nhánh: 0300402493-014                |
| 5          | Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần – Công ty Cát Cam Ranh Fico                 | Thôn Tân Hải, Xã Cam Hải Lâm, Tỉnh Khánh Hòa.<br>Mã số chi nhánh: 0300402493-006                                  |



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

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****Mẫu B 09-DN/HN****1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)****Công ty liên kết, liên doanh:** Tại ngày 30/09/2025, Tổng Công ty có các công ty liên doanh, liên kết như sau:

| STT | Tên Công ty                                | Lĩnh vực kinh doanh                                                                              | Tỷ lệ góp vốn | Tỷ lệ biểu quyết |
|-----|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|
| 1   | Công ty cổ phần xi măng FiCO Tây Ninh      | Sản xuất xi măng                                                                                 | 25,84%        | 25,84%           |
| 2   | Công ty Cổ phần Hóa An                     | Khai thác và chế biến khoáng sản, sản xuất và kinh doanh VLXD                                    | 23,73%        | 23,73%           |
| 3   | Công ty Cổ phần Vitaly                     | Sản xuất mua bán vật liệu xây dựng; Kinh doanh nhà ở, Môi giới bất động sản, tư vấn bất động sản | 30,75%        | 30,75%           |
| 4   | Công ty Cổ phần Havali – FiCO              | Sản xuất thủy tinh, sản phẩm từ thủy tinh, sản phẩm chịu lửa                                     | 20%           | 20%              |
| 5   | Công ty TNHH Xây dựng FiCO –Corea          | Cung cấp dịch vụ kỹ thuật xử lý nền đất yếu cho các công trình xây dựng, dự án hạ tầng           | 49,5%         | 49,5%            |
| 6   | Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt | Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp                                                      | 29%           | 29%              |
| 7   | Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United  | Sản xuất bê tông thương phẩm                                                                     | 45%           | 45%              |
| 8   | Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ Cao         | Sản xuất gạch, bê tông thương phẩm                                                               | 45%           | 45%              |

**2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****Năm tài chính**

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

Báo cáo tài chính Quý III bắt đầu từ ngày 01 tháng 07 và kết thúc vào ngày 30 tháng 09 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 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành, và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014.



#### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

##### **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 đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2025 đến 30/09/2025.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất các Báo cáo tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập trên cơ sở áp dụng Thông tư số 202/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành. Việc kiểm soát này đạt được khi 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.

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 tập đoàn 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 tương ứng với phần vốn của cổ đông không kiểm soát vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông không kiểm soát có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

##### **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 kỳ kế toán 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 Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của 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 lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.



**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 kinh doanh.

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

- (i) Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản (Tiền, Nợ phải thu,...): Đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng Thương mại tại ngày 30/09/2025.
- (ii) Các khoản vốn bằng tiền 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 Ngân hàng thương mại tại ngày 30/09/2025.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại được kết chuyển vào tài khoản Chênh lệch tỷ giá - 413, 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.

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

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng, các khoản tương đương tiền:

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu-chi.

Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

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

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh bao gồm các loại chứng khoán nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể các chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng mua vào, bán ra để kiếm lời), như: Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán; Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác;

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- ❖ Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0)
- ❖ Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

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



**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 nắm 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 (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý căn cứ vào khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

Các khoản cho vay

Là các khoản cho vay theo kế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Tất cả các khoản cho vay được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ sẽ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

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

- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào 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.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Tổng Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty liên kết sau ngày Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

- Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi các Công ty này bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào các Công ty này.

Đối với các khoản đầu tư khác, việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập, trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

Các khoản Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:



**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu (tiếp theo)**

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa Công ty mẹ và Công ty con, liên doanh, liên kết). Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc có dấu hiệu khó đòi do khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo 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 và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành 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. Giá trị hàng xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Tổng Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Tổng Công ty được phép trích lập Dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

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

Tổng Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư 147/2016/TT-BTC ban hành ngày 13 tháng 10 năm 2016.

**a. Nguyên tắc kế toán**

**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.

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.



**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô hình (Tiếp theo)**Tài sản cố định vô hình

- ❖ Quyền sử dụng đất: là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới diện tích đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ...
- ❖ Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.
- ❖ Phần mềm quản lý: được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính

**b. Phương pháp khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao 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       |

TSCĐ 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. TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

TSCĐ vô hình là phần mềm quản lý được khấu hao trong vòng từ 02-20 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 xem là thuê hoạt động.

Công ty là bên cho thuê

Công ty ghi nhận giá trị tài sản cho thuê tài chính là khoản phải thu bằng giá trị đầu tư thuần trong hợp đồng thuê tài chính. Doanh thu từ thuê tài chính được phân bổ vào các kỳ kế toán nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên tổng số dư đầu tư thuần cho thuê tài chính. Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận vào giá trị còn lại của tài sản cho thuê và kế toán theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.



**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc kế toán thuê tài chính (tiếp theo)**Công ty là bên đi thuê

Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên bảng Cân đối kế toán như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh, trừ phi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Công ty về chi phí đi vay (xem trình bày dưới đây). Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê tài sản. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

**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 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 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.

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.

Khấu hao: Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản qua suốt thời gian hữu dụng ước tính. Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư chờ tăng giá.

**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.

**Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Chi phí trả trước phản ánh 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 và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.



**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 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, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty mẹ và Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết).
- ✓ 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 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.

**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 kỳ kế toán năm.

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

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

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Tổng Công ty.

Lợi nhuận sau thuế của Tổng Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Tổng Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Tổng Công ty.

Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. Cổ tức chính thức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Tổng Công ty.



**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

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 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 của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) 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; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Đối với 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.

**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 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.

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

- Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm.

**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.



**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

**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 năm 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 từ 20% trên thu nhập chịu thuế.

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Công cụ tài chính**

Ghi nhận ban đầu

**Tài sản tài chính**

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu ngắn hạn và các khoản phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản cho vay, công cụ tài chính đã được niêm yết và chưa niêm yết và các công cụ tài chính phái sinh.

**Công nợ tài chính**

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Tổng Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.



**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

**Công cụ tài chính ( tiếp theo)**

**Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**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 trừ đi số đã trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

**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.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****Mẫu B 09-DN/HN****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                                 | <b>30/09/2025</b>      | <b>01/01/2025</b>      |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                 | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| Tiền mặt                        | 5.495.093.057          | 3.798.320.958          |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 100.197.959.448        | 200.237.949.703        |
| Tương đương tiền                | 40.000.000.000         | 19.106.716.025         |
| <b>Cộng</b>                     | <b>145.693.052.505</b> | <b>223.142.986.686</b> |

**5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn trình bày khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn trên 03 tháng đến dưới 01 năm tại Ngân hàng thương mại.

|                      | <b>30/09/2025 (VND)</b> |                        | <b>01/01/2025 (VND)</b> |                        |
|----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
|                      | <b>Giá gốc</b>          | <b>Giá trị ghi sổ</b>  | <b>Giá gốc</b>          | <b>Giá trị ghi sổ</b>  |
| <b>Ngắn hạn</b>      | <b>407.664.000.000</b>  | <b>407.664.000.000</b> | <b>263.536.230.009</b>  | <b>263.536.230.009</b> |
| - Tiền gửi có kỳ hạn | 407.664.000.000         | 407.664.000.000        | 263.536.230.009         | 263.536.230.009        |
| <b>Dài hạn</b>       | -                       | -                      | -                       | -                      |
| - Trái phiếu         | -                       | -                      | -                       | -                      |
| <b>Cộng</b>          | <b>407.664.000.000</b>  | <b>407.664.000.000</b> | <b>263.536.230.009</b>  | <b>263.536.230.009</b> |



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

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****Mẫu B 09-DN/HN****5.3 Phải thu của khách hàng**

|                                                                          | 30/09/2025<br>VND      | 01/01/2025<br>VND      |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>                               | <b>271.355.645.844</b> | <b>300.353.978.968</b> |
| Công ty TNHH Mtv Gạch Men Nhật Khang                                     | 12.376.220.165         | 7.399.923.036          |
| Công Ty Cổ Phần Vitaly                                                   | 13.979.821.616         | 23.821.330.443         |
| Công ty TNHH Chín Phước                                                  | 11.671.328.706         | 10.992.966.331         |
| Công ty TNHH Dịch Vụ Thương Mại Sản Xuất<br>Xây Dựng Đồng 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 TNHH xây dựng Fico-Corea                                         | 8.549.296.883          | 10.790.281.101         |
| Công ty TNHH STE Hải Phát                                                | 13.595.695.094         | 39.762.148.694         |
| Công Ty Cổ Phần Beton 6                                                  | 11.932.519.621         | 11.932.519.621         |
| Công ty cổ phần kinh doanh vật liệu Minh Long                            | 10.495.830.573         | 4.163.955.622          |
| Công ty TNHH Kính Nồi Siêu Trắng Phú Mỹ                                  | 10.489.459.483         | 11.580.656.718         |
| Công ty TNHH MTV Thương Mại Dịch Vụ Đại<br>Vương Thành                   | 11.202.965.478         | 14.592.867.778         |
| Công ty TNHH thương mại dịch vụ xuất nhập<br>khẩu Cường Phát             | 17.019.233.316         | 14.551.135.858         |
| Phải thu khách hàng khác                                                 | 119.932.948.374        | 120.655.867.231        |
| <b>b) Phải thu của khách hàng dài hạn</b>                                | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>Cộng</b>                                                              | <b>271.355.645.844</b> | <b>300.353.978.968</b> |
| <i>Trong đó</i>                                                          | <i>-</i>               | <i>-</i>               |
| <i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</i>                          | <i>24.928.971.257</i>  | <i>40.122.328.716</i>  |

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

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2025

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

**Mẫu B 09-DN/HN**

**5.4 Phải thu khác**

|                                           | 30/09/2025             | 01/01/2025             |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                           | VND                    | VND                    |
|                                           | Giá trị ghi sổ         | Giá trị ghi sổ         |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                        | <b>93.648.494.765</b>  | <b>97.700.499.070</b>  |
| Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn             | 1.146.823.285          | 3.387.902.935          |
| Tạm ứng                                   | 4.736.137.541          | 6.066.444.262          |
| Ký quỹ, ký cược ngắn hạn                  | 9.515.790.508          | 9.497.990.112          |
| Phải thu Cty Vitaly                       | 25.305.660.435         | 25.305.660.435         |
| Phải thu ông Trần Thanh Hải               | 7.911.266.047          | 7.911.266.047          |
| Phải thu lãi - Công ty Cổ phần            |                        |                        |
| Đầu tư Xuân Cầu                           | 6.923.054.795          | 6.923.054.795          |
| Phải thu khác Cty CP ĐT và XD             |                        |                        |
| Trường An                                 | 1.846.506.273          | 1.846.506.273          |
| Phải thu khác (Cty cp Havalí_Fico)        | 5.462.296.435          | 5.462.296.435          |
| Dự án khu phố 4,5,6 P.TĐ Q.I              | 5.118.888.000          | 5.118.888.000          |
| Công ty Cổ phần BT20 - Cửu Long           | 8.210.292.645          | 8.210.292.645          |
| Phải thu về cổ tức (BMT)                  | 830.040.000            | 830.040.000            |
| Công ty CP Đầu Tư Fico                    | 11.944.956.893         | 11.944.956.893         |
| Phải thu khác                             | 4.696.781.908          | 5.195.200.238          |
| <b>b) Dài hạn</b>                         | <b>34.486.795.054</b>  | <b>33.840.758.916</b>  |
| Ký cược, ký quỹ dài hạn                   | 10.894.745.109         | 10.480.357.971         |
| Phải thu Cty ĐT XD Tân Bách Việt          | 22.935.400.945         | 22.935.400.945         |
| Phải thu khác                             | 656.649.000            | 425.000.000            |
| <b>Cộng</b>                               | <b>128.135.289.819</b> | <b>131.541.257.986</b> |
| <b>Check</b>                              |                        |                        |
| <i>Trong đó</i>                           |                        |                        |
| <i>Phải thu khác là các bên liên quan</i> | <i>60.650.453.358</i>  | <i>60.647.609.358</i>  |



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

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2025

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

Mẫu B 09-DN/HN

**5.5 Nợ Xấu**

|                                                                                                                               | 30/09/2025 (VND)       |                        | 01/01/2025 (VND)       |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                                                               | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi |
| <b>Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi</b> | <b>154.205.012.124</b> | <b>53.985.021</b>      | <b>155.808.526.941</b> | <b>53.985.021</b>      |
| Công ty TNHH Xây Lấp Thương Mại Hoàng Dũng                                                                                    | 15.862.179.158         | -                      | 15.862.179.158         | -                      |
| Công ty TNHH Dịch vụ TM SX xây dựng Đông Mê Kông                                                                              | 14.248.147.377         | -                      | 14.248.147.377         | -                      |
| Công ty Cổ Phần BT20-Cửu Long                                                                                                 | 8.210.292.645          | -                      | 8.210.292.645          | -                      |
| Công ty Cổ phần HAVALI FICO                                                                                                   | 5.462.296.645          | -                      | 5.462.296.645          | -                      |
| Dự án khu phố 4-5-6 P.TD Q.1                                                                                                  | 5.118.888.000          | -                      | 5.118.888.000          | -                      |
| Công ty TNHH Thanh Cao                                                                                                        | 1.239.144.321          | -                      | 1.239.144.321          | -                      |
| Công ty Cổ phần Hà Tiên Phong                                                                                                 | 1.594.435.202          | -                      | 1.594.435.202          | -                      |
| Chi nhánh Công ty TNHH Tâm Lan                                                                                                | 1.682.214.996          | -                      | 1.682.214.996          | -                      |
| CN Công ty Cổ phần Hạ Tầng Thiên Ân (Tp.hà Nội)                                                                               | 2.215.487.202          | -                      | 2.215.487.202          | -                      |
| Công ty TNHH Thương Mại Thép Thiên Á                                                                                          | 1.629.637.250          | -                      | 1.629.637.250          | -                      |
| Công ty TNHH MTV XD VT Thương Mại DV Trần Song Anh                                                                            | 1.426.427.860          | -                      | 1.426.427.860          | -                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Constrexim                                                                                    | 1.066.484.649          | -                      | 1.066.484.649          | -                      |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Macrocoz                                                                                   | 1.511.999.999          | -                      | 1.511.999.999          | -                      |
| Các đối tượng còn lại                                                                                                         | 92.937.376.820         | 53.985.021             | 94.540.891.637         | 53.985.021             |
| <b>Dự phòng nợ phải thu khó đòi</b>                                                                                           | <b>154.151.027.103</b> |                        | <b>155.754.541.920</b> |                        |

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

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2025

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

Mẫu B 09-DN/HN

**5.6 Hàng tồn kho**

|                       | 30/09/2025 (VND)       |                         | 01/01/2025 (VND)       |                         |
|-----------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|                       | Giá gốc                | Dự phòng                | Giá gốc                | Dự phòng                |
| Nguyên vật liệu       | 37.246.240.653         | (7.988.782.551)         | 68.484.474.349         | (1.574.818.162)         |
| Công cụ dụng cụ       | 9.102.940.021          | (1.058.354.506)         | 9.050.274.144          | (1.058.354.506)         |
| Chi phí SXKD dở dang  | 220.674.042.052        | -                       | 220.724.046.311        | -                       |
| Thành phẩm            | 150.348.975.475        | (10.330.168.275)        | 210.516.256.791        | (12.963.340.943)        |
| Hàng hóa              | 127.512.295.211        | (18.184.247.075)        | 142.879.118.815        | (18.569.217.495)        |
| Hàng gửi đi bán       | -                      | -                       | 931.561.347            | -                       |
| Hàng hóa bất động sản | 19.962.563.400         | -                       | 19.962.563.400         | -                       |
| <b>Cộng</b>           | <b>564.847.056.812</b> | <b>(37.561.552.407)</b> | <b>672.548.295.157</b> | <b>(34.165.731.106)</b> |

**5.7 Chi phí trả trước**

|                                                         | 30/09/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND     |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                      | <b>11.337.842.657</b> | <b>3.173.557.766</b>  |
| - Công cụ dụng cụ                                       | 1.491.780.427         | 1.710.433.849         |
| - Quyền khai thác khoáng sản                            | 2.819.419.249         | -                     |
| - Chi phí bảo hiểm sửa chữa                             | 62.208.890            | 466.139.249           |
| - Tiền thuê, thuê sử dụng đất                           | 3.436.998.717         | -                     |
| - Chi phí khác                                          | 3.527.435.374         | 996.984.668           |
| <b>b) Dài hạn</b>                                       | <b>50.363.790.442</b> | <b>57.825.489.496</b> |
| - Chi phí thuê VP Sailing Tower                         | 37.841.490.742        | 39.243.027.433        |
| - Chi phí công cụ dụng cụ                               | 8.232.714.053         | 13.527.163.124        |
| - Chi phí sửa chữa                                      | 526.020.832           | 841.633.328           |
| - Chi phí xây dựng showroom                             | 910.727.778           | -                     |
| - Chi phí mở rộng hiện trường khai thác mỏ đá Phước Hòa | 2.603.857.562         | 4.007.576.512         |
| - Khác                                                  | 248.979.475           | 206.089.099           |
| <b>Cộng</b>                                             | <b>61.701.633.099</b> | <b>60.999.047.262</b> |





**TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN**  
 Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2025  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ( TIẾP THEO)**

**Mẫu B 09-DN/HN**

**5.9 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 01/01/2025           | 1.572.302.368              | 1.572.302.368        |
| Tăng trong kỳ                  | -                          | -                    |
| Giảm trong kỳ                  | -                          | -                    |
| Số dư tại 30/09/2025           | <u>1.572.302.368</u>       | <u>1.572.302.368</u> |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>  |                            |                      |
| Số dư tại 01/01/2025           | 949.932.685                | 949.932.685          |
| Tăng trong kỳ                  | 294.806.691                | 294.806.691          |
| Khấu hao trong kỳ              | 294.806.691                | 294.806.691          |
| Giảm trong kỳ                  | -                          | -                    |
| Mua lại tài sản thuê tài chính | -                          | -                    |
| Số dư tại 30/09/2025           | <u>1.244.739.376</u>       | <u>1.244.739.376</u> |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>         |                            |                      |
| Số dư tại 01/01/2025           | 622.369.683                | 622.369.683          |
| Số dư tại 30/09/2025           | <u>327.562.992</u>         | <u>327.562.992</u>   |



**TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN**  
 Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2025  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ( TIẾP THEO)**

**Mẫu B 09-DN/HN**

**5.10 Tài sản cố định vô hình**

*Đơn vị tính: VND*

|                               | Quyền sử dụng đất | Phần mềm<br>máy tính | Tài sản<br>vô hình khác | Tổng           |
|-------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|----------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                   |                      |                         |                |
| Số dư tại 01/01/2025          | 53.027.637.548    | 451.071.228          | 33.132.449.677          | 86.611.158.453 |
| Tăng trong kỳ                 | -                 | -                    | -                       | -              |
| Mua trong kỳ                  | -                 | -                    | -                       | -              |
| Giảm trong kỳ                 | -                 | -                    | -                       | -              |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                 | -                    | -                       | -              |
| Số dư tại 30/09/2025          | 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 01/01/2025          | 21.415.449.101    | 359.613.473          | 3.816.952.236           | 25.592.014.810 |
| Tăng trong kỳ                 | (76.807.974)      | 18.707.265           | 2.054.921.232           | 1.996.820.523  |
| Khấu hao trong kỳ             | 747.440.946       | 18.707.265           | 1.230.672.312           | 1.996.820.523  |
| Tăng khác- phân loại lại      | (824.248.920)     | -                    | 824.248.920             | -              |
| Giảm trong kỳ                 | -                 | -                    | -                       | -              |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                 | -                    | -                       | -              |
| Số dư tại 30/09/2025          | 21.338.641.127    | 378.320.738          | 5.871.873.468           | 27.588.835.333 |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                   |                      |                         |                |
| Số dư tại 01/01/2025          | 31.612.188.447    | 91.457.755           | 29.315.497.441          | 61.019.143.643 |
| Số dư tại 30/09/2025          | 31.688.996.421    | 72.750.490           | 27.260.576.209          | 59.022.323.120 |

**TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN**  
 Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2025  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN/HN

**5.11 Bất động sản đầu tư**

|                                                       | 01/01/2025<br>VND     | Tăng trong kỳ        | Giảm trong kỳ        | 30/09/2025<br>VND     |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>                   |                       |                      |                      |                       |
| <b>Nguyên giá</b>                                     | <b>31.597.726.547</b> | -                    | -                    | <b>31.597.726.547</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 tại 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>1.131.913.611</b> | -                    | <b>22.096.171.340</b> |
| Sàn Thương mại dịch vụ - Chung cư 17 Hồ Hảo Hớn       | 3.882.396.504         | 415.971.045          | -                    | 4.298.367.549         |
| Văn phòng làm việc tại Chung cư Vạn Đô                | 1.004.001.808         | 56.532.870           | -                    | 1.060.534.678         |
| Sàn giao dịch Bất động sản tại Chung cư Vạn Đô        | 617.129.207           | 34.796.187           | -                    | 651.925.394           |
| Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Vạn Đô  | 6.483.306.097         | 324.972.522          | -                    | 6.808.278.619         |
| Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Horizon | 1.620.903.148         | 97.234.245           | -                    | 1.718.137.393         |
| Nhà máy Cán Kéo                                       | 6.206.510.413         | 148.500.000          | -                    | 6.355.010.413         |
| Tiền thuê đất Nhà máy Cán Kéo                         | 1.150.010.552         | 53.906.742           | -                    | 1.203.917.294         |
| <b>Giá trị còn lại</b>                                | <b>10.633.468.818</b> | -                    | <b>1.131.913.611</b> | <b>9.501.555.207</b>  |
| Sàn Thương mại dịch vụ - Chung cư 17 Hồ Hảo Hớn       | 1.663.884.181         | -                    | 415.971.045          | 1.247.913.136         |
| Văn phòng làm việc tại Chung cư Vạn Đô                | 744.528.584           | -                    | 56.532.870           | 687.995.714           |
| Sàn giao dịch Bất động sản tại Chung cư Vạn Đô        | 450.722.193           | -                    | 34.796.187           | 415.926.006           |
| Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Vạn Đô  | 4.349.111.333         | -                    | 324.972.522          | 4.024.138.811         |
| Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Horizon | 1.626.158.079         | -                    | 97.234.245           | 1.528.923.834         |
| Nhà máy Cán Kéo                                       | 217.800.000           | -                    | 148.500.000          | 69.300.000            |
| Tiền thuê đất Nhà máy Cán Kéo                         | 1.581.264.448         | -                    | 53.906.742           | 1.527.357.706         |



**TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN**  
 Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2025  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ( TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN/HN

| <b>5.12 Tài sản dở dang dài hạn</b>               |                       |                       |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                   | 30/09/2025            | 01/01/2025            |
|                                                   | VND                   | VND                   |
|                                                   | <b>25.346.032.208</b> | <b>19.037.929.198</b> |
| Chi phí dự án nhà máy Silica                      | 3.131.766.995         | 3.131.766.995         |
| Chi phí thi công hệ thống PCCC tại kho Bình Dương | 1.890.766.944         |                       |
| Chi phí dự án Phan Huy Ích                        | 3.066.209.545         | -                     |
| Chi phí đầu tư mở rộng mỏ đá - Phước Hòa          | 11.633.425.537        | 10.128.760.123        |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác              | 5.623.863.187         | 5.777.402.080         |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>25.346.032.208</b> | <b>19.037.929.198</b> |

**TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN**  
 Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2025  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**Mẫu B 09-DN/HN**

**5.13 Đầu tư tài chính dài hạn**

|                                                |              | <u>Đơn vị tính: VND</u>                                 |                                                         |
|------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|                                                |              | <b>01/01/2025 (VND)</b>                                 |                                                         |
| <b>Đối tượng đầu tư</b>                        | <b>Tỷ lệ</b> | <b>Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu</b> |                                                         |
|                                                |              | <b>Giá gốc</b>                                          | <b>Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu</b> |
| <b>Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b> |              | <b>607.040.223.480</b>                                  | <b>900.093.164.779</b>                                  |
| Công ty Cổ phần Hoà An (Mã CK: DHA)            | 23,73%       | 48.801.747.700                                          | 101.376.053.492                                         |
| Công ty Cổ phần Vitaly (Mã CK: VTA)            | 41,78%       | 7.588.086.720                                           | 2.362.522.049                                           |
| Công ty Cổ phần Bao Bì và Khoáng sản số 1      | 24,00%       | 1.920.000.000                                           | 2.009.086.265                                           |
| Công ty Cổ phần Havali - Fico                  | 20,00%       | 600.000.000                                             | -                                                       |
| Công ty TNHH Xây dựng FiCO - Corea             | 49,50%       | 17.391.654.060                                          | 15.251.540.405                                          |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt     | 29,00%       | 22.988.735.000                                          | 26.963.799.911                                          |
| Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ Cao             | 45,00%       | 2.000.000.000                                           | -                                                       |
| Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United      | 45,00%       | 54.000.000.000                                          | 66.851.437.431                                          |
| Công ty Cổ phần Xi Măng FiCO Tây Ninh          | 25,84%       | 451.750.000.000                                         | 685.278.725.226                                         |



**TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN**  
Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2025

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

Mẫu B 09-DN/HN

**5.13. Đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

| 30/09/2025 (VND)                                            |  |  | 01/01/2025 (VND) |                |                 |
|-------------------------------------------------------------|--|--|------------------|----------------|-----------------|
| Đối tượng đầu tư                                            |  |  | Tỷ lệ            | Giá gốc        | Dự phòng        |
| Đầu tư vào đơn vị khác                                      |  |  |                  | 57.435.569.518 | (3.195.151.670) |
| Công ty Cổ phần Vật liệu và Xây dựng Gạch Sài Gòn           |  |  |                  | 293.330.739    | -               |
| Công ty Cổ phần Bao Bì và Khoáng sản số 1                   |  |  | 10,00%           | 1.041.450.787  | -               |
| Công ty Tư vấn Xây dựng Tổng hợp                            |  |  | 5,60%            | 2.300.016.674  | -               |
| Công ty Cổ phần Khoáng sản FICO Tây Ninh                    |  |  | 4,00%            | 4.096.610.711  | -               |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng                        |  |  |                  | 3.093.151.670  | (3.093.151.670) |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành            |  |  | 0,00%            | 2.444          | -               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Fico |  |  | 13,48%           | 7.298.882.365  | -               |
| Công ty Cổ phần BT20 - Cửu Long                             |  |  | 8,90%            | 11.985.124.128 | -               |
| Công ty Cổ phần Khoáng sản Gạch men Thừa Thiên Huế          |  |  | 3,30%            | 102.000.000    | (102.000.000)   |
| Công ty Cổ phần FICO Công nghệ Cao                          |  |  | 15,00%           | 900.000.000    | -               |
| Công ty CP Đầu tư FICO                                      |  |  | 13,16%           | 19.743.750.000 | -               |
| Công ty cổ phần năng lượng Fico Bình Định                   |  |  | 1,28%            | 6.581.250.000  | -               |

**5.14 Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại tại ngày 30/09/2025 là số dư khoản lợi thế thương mại do Tổng Công ty mua 51% cổ phần của Công ty CP gạch Đông Nam Á vào ngày 31/08/2018. Khoản lợi thế thương mại này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng, với thời hạn là 10 năm kể từ ngày 31/08/2018.

**TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN**  
 Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2025

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

**Mẫu B 09-DN/HN**

**5.15 Phải trả người bán**

|                                                                            | 30/09/2025 (VND)      |                       | 01/01/2025 (VND)      |                       |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                            | Giá trị ghi sổ        | Số có khả năng trả nợ | Giá trị ghi sổ        | Số có khả năng trả nợ |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                                         | <b>69.750.196.232</b> | <b>69.750.196.232</b> | <b>67.710.437.055</b> | <b>67.710.437.055</b> |
| Công ty CP Vitaly                                                          | 183.950.430           | 183.950.430           | 285.403.112           | 285.403.112           |
| CTy TNHH SX-TM Bao Bì Phương Nam                                           | 1.046.157.120         | 1.046.157.120         | 1.740.920.935         | 1.740.920.935         |
| Công ty TNHH MTV SX và TM Bùi Đức                                          | 7.015.960.800         | 7.015.960.800         | -                     | -                     |
| Công Ty TNHH MTV Chi Nhánh Hóa chất mỏ Nam Bộ                              | 868.695.568           | 868.695.568           | 1.704.047.467         | 1.704.047.467         |
| Chi nhánh công ty TNHH xây dựng công trình Hùng Vương tại Bà Rịa- Vũng Tàu | 820.174.207           | 820.174.207           | 5.187.464.544         | 5.187.464.544         |
| Công ty TNHH xăng dầu Thành tâm                                            | -                     | -                     | 3.467.718.173         | 3.467.718.173         |
| Công ty TNHH Vật Liệu Công Nghiệp Hoàng Phát                               | 2.926.147.787         | 2.926.147.787         | 762.879.110           | 762.879.110           |
| Công ty TNHH Xuất nhập khẩu than Hùng Trọng                                | 9.994.162.320         | 9.994.162.320         | 3.720.117.500         | 3.720.117.500         |
| Công ty TNHH Hải Tùng                                                      | 4.947.909.120         | 4.947.909.120         | 8.712.478.500         | 8.712.478.500         |
| Công ty CP Bao Bì Và Khoáng Sản Số 1                                       | 196.361.820           | 196.361.820           | 464.578.740           | 464.578.740           |
| Các đối tượng khác                                                         | 41.750.677.060        | 41.750.677.060        | 41.664.828.974        | 41.664.828.974        |
| <b>b. Dài hạn</b>                                                          | -                     | -                     | -                     | -                     |
| <b>Cộng</b>                                                                | <b>69.750.196.232</b> | <b>69.750.196.232</b> | <b>67.710.437.055</b> | <b>67.710.437.055</b> |
| <i>Trong đó:</i>                                                           |                       |                       |                       |                       |
| <i>Phải trả người bán là các bên liên quan</i>                             | <i>2.735.153.737</i>  | <i>2.735.153.737</i>  | <i>1.472.278.832</i>  | <i>1.472.278.832</i>  |

**5.16 Chi phí phải trả**

|                                                   | 30/09/2025            | 01/01/2025            |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                   | VND                   | VND                   |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                | <b>17.213.188.831</b> | <b>14.960.287.163</b> |
| Lãi vay phải trả                                  | 606.463.794           | 803.025.375           |
| Chi phí gia công đá xô bỏ tại Phước Hòa           | 6.950.812.388         | 6.654.250.041         |
| Trích trước các khoản hỗ trợ, chiết khấu bán hàng | 1.472.422.743         | 1.236.847.376         |
| Chi phí khác                                      | 8.183.489.906         | 6.266.164.371         |
| <b>b) Dài hạn</b>                                 | -                     | -                     |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>17.213.188.831</b> | <b>14.960.287.163</b> |



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

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2025

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

**Mẫu B 09-DN/HN**

**5.17 Phải trả khác**

|                                            | 30/09/2025 (VND)      |                       | 01/01/2025 (VND)      |                       |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                            | Giá trị ghi sổ        | Số có khả năng trả nợ | Giá trị ghi sổ        | Số có khả năng trả nợ |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                         | <b>37.802.326.105</b> | <b>37.802.326.105</b> | <b>37.430.145.960</b> | <b>37.430.145.960</b> |
| Ký quỹ ký cược ngắn hạn                    | 25.938.784.167        | 25.938.784.167        | 17.435.655.141        | 17.435.655.141        |
| Kinh phí công đoàn                         | 329.360.960           | 329.360.960           | 234.398.020           | 234.398.020           |
| Bảo hiểm xã hội, Y tế, thất nghiệp         | 189.696.922           | 189.696.922           | 209.740.697           | 209.740.697           |
| Thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm Soát   | 576.580.798           | 576.580.798           | 732.580.798           | 732.580.798           |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả                 | 115.976.427           | 115.976.427           | 88.322.402            | 88.322.402            |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác          | 10.651.926.831        | 10.651.926.831        | 18.729.448.902        | 18.729.448.902        |
| <b>b) Dài hạn</b>                          | <b>52.206.326.661</b> | <b>52.206.326.661</b> | <b>49.638.014.561</b> | <b>49.638.014.561</b> |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn               | 11.455.741.729        | 11.455.741.729        | 8.887.429.629         | 8.887.429.629         |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt | 40.750.584.932        | 40.750.584.932        | 40.750.584.932        | 40.750.584.932        |
| Khác                                       | -                     | -                     | -                     | -                     |
| <b>Cộng</b>                                | <b>90.008.652.766</b> | <b>90.008.652.766</b> | <b>87.068.160.521</b> | <b>87.068.160.521</b> |
| <i>Trong đó</i>                            |                       |                       |                       |                       |
| <i>Phải trả khác là các bên liên quan</i>  | <i>40.750.584.932</i> | <i>40.750.584.932</i> | <i>40.750.584.932</i> | <i>40.750.584.932</i> |

**TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN**  
 Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2025

**Mẫu B 09-DN/HN**

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

**5.18 Vay và nợ thuê tài chính**

*Đơn vị tính: VND*

|                                                                  | 30/09/2025             |                        | Lũy kế từ đầu năm tới cuối quý |                          | 01/01/2025             |                        |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Tăng                           | Giảm                     | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
| <b>a) Vay ngắn hạn</b>                                           |                        |                        |                                |                          |                        |                        |
| <i>a1) Vay ngắn hạn ngân hàng</i>                                |                        |                        |                                |                          |                        |                        |
| Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN TP.HCM              | 722.351.155.522        | 722.351.155.522        | 1.340.672.412.052              | 1.448.239.890.480        | 829.918.633.950        | 829.918.633.950        |
| Ngân hàng Vietcombank - CN Bắc Bình Dương                        | 421.549.673.317        | 421.549.673.317        | 753.951.087.957                | 812.666.086.870          | 480.264.672.230        | 480.264.672.230        |
| Ngân hàng NN & PTNT - Chi nhánh 5                                | 172.623.142.681        | 172.623.142.681        | 309.482.558.727                | 324.493.786.876          | 187.634.370.830        | 187.634.370.830        |
| Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) Hội Sở                     | 10.600.000.000         | 10.600.000.000         | 48.900.000.000                 | 59.500.000.000           | 21.200.000.000         | 21.200.000.000         |
| Ngân hàng TMCP đầu tư & Phát triển Việt nam - Chi nhánh Đồng Nai | 78.550.000.000         | 78.550.000.000         | 143.925.584.336                | 139.236.490.506          | 73.860.906.170         | 73.860.906.170         |
| Ngân hàng TMCP Vietcombank - Thẻ visa                            | -                      | -                      | 745.649.000                    | 745.649.000              | -                      | -                      |
| Ngân hàng TMCP Vietcombank - Thẻ visa                            | 3.389.039              | 3.389.039              | 10.065.599                     | 6.676.560                | -                      | -                      |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn -Chi nhánh 5 TPHCM | 2.343.265.777          | 2.343.265.777          | 46.103.466.442                 | 62.760.200.665           | 19.000.000.000         | 19.000.000.000         |
| Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Việt Nam Thịnh Vượng                | 3.800.000.000          | 3.800.000.000          | 37.400.000.000                 | 48.600.000.000           | 15.000.000.000         | 15.000.000.000         |
| Các khoản vay cá nhân                                            | 32.650.684.720         | 32.650.684.720         | -                              | -                        | 32.650.684.720         | 32.650.684.720         |
| <i>a2) Nợ dài hạn đến hạn trả</i>                                | 230.999.988            | 230.999.988            | 153.999.991                    | 231.000.003              | 308.000.000            | 308.000.000            |
| <b>b) Vay dài hạn</b>                                            |                        |                        |                                |                          |                        |                        |
| <i>b1) Vay dài hạn ngân hàng</i>                                 |                        |                        |                                |                          |                        |                        |
| Ngân hàng Vietcombank - CN Bắc Bình Dương                        | 5.676.000.000          | 5.676.000.000          | 5.859.000.000                  | 336.999.991              | 153.999.991            | 153.999.991            |
|                                                                  | 5.676.000.000          | 5.676.000.000          | 5.859.000.000                  | 183.000.000              | -                      | -                      |
|                                                                  | 5.676.000.000          | 5.676.000.000          | 5.859.000.000                  | 183.000.000              | -                      | -                      |
| <i>b2) Nợ thuê tài chính dài hạn</i>                             |                        |                        |                                |                          |                        |                        |
| Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV quốc tế Chailease            | -                      | -                      | -                              | 153.999.991              | 153.999.991            | 153.999.991            |
|                                                                  | -                      | -                      | -                              | 153.999.991              | 153.999.991            | 153.999.991            |
| <b>Tổng</b>                                                      | <b>728.027.155.522</b> | <b>728.027.155.522</b> | <b>1.346.531.412.052</b>       | <b>1.448.730.890.462</b> | <b>830.072.633.941</b> | <b>830.072.633.941</b> |





TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN  
Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2025  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

5.19 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

|                                         | Vốn đầu tư của<br>chủ sở hữu | Vốn khác của<br>chủ sở hữu | Chênh lệch đánh<br>giá tài sản | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận<br>sau thuế<br>chưa phân phối | Lợi ích cổ đông<br>thiếu số | Tổng              |
|-----------------------------------------|------------------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| <i>Đơn vị tính: VND</i>                 |                              |                            |                                |                          |                                         |                             |                   |
| <b>Số dư tại 01/01/2024</b>             | 1.270.000.000.000            | 22.161.000.000             |                                | 26.037.074.376           | 491.160.859.690                         | 4.247.685.484               | 1.591.782.763.670 |
| Lợi nhuận sau thuế                      | -                            | -                          | -                              | -                        | 83.441.448.227                          | (923.357.385)               | 82.518.090.842    |
| Phân phối lợi nhuận                     | -                            | -                          | -                              | 8.216.733.838            | (8.216.733.838)                         | -                           | -                 |
| Điều chỉnh do thanh lý một phần công ty | -                            | -                          | 20.020.000.000                 | -                        | (20.020.000.000)                        | -                           | -                 |
| Cổ phần Hóa An                          | -                            | -                          | -                              | -                        | -                                       | -                           | -                 |
| Chia cổ tức                             | -                            | -                          | -                              | -                        | (63.500.000.000)                        | (7.011.176.317)             | (70.511.176.317)  |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi          | -                            | -                          | -                              | -                        | (5.541.190.804)                         | (1.404.824.400)             | (6.946.015.204)   |
| Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS              | -                            | -                          | -                              | -                        | (886.440.000)                           | (313.560.000)               | (1.200.000.000)   |
| Điều chỉnh hợp nhất                     | -                            | -                          | -                              | -                        | (44.715.201.552)                        | (44.715.201.552)            | (44.715.201.552)  |
| <b>Số dư tại ngày 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>Số dư tại 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 |
| Lợi nhuận sau thuế                      | -                            | -                          | -                              | -                        | 105.905.069.372                         | 7.050.606.912               | 112.955.676.284   |
| Phân phối lợi nhuận                     | -                            | -                          | -                              | 58.311.284.207           | -                                       | -                           | 58.311.284.207    |
| Chia cổ tức                             | -                            | -                          | -                              | -                        | (63.500.000.000)                        | (5.853.688.159)             | (69.353.688.159)  |
| Trích quỹ đầu tư phát triển             | -                            | -                          | -                              | -                        | (58.311.284.207)                        | -                           | (58.311.284.207)  |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi          | -                            | -                          | -                              | -                        | (5.645.306.908)                         | (875.218.414)               | (6.520.525.322)   |
| Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS              | -                            | -                          | -                              | -                        | (839.885.462)                           | (296.784.538)               | (1.136.670.000)   |
| Tăng vốn điều lệ tại Công ty cổ phần    | -                            | 22.159.988.000             | -                              | (22.159.988.000)         | -                                       | 4.667.180.014               | 4.667.180.014     |
| Phước Hòa Fico                          | -                            | -                          | -                              | -                        | -                                       | -                           | -                 |
| Điều chỉnh hợp nhất                     | -                            | -                          | -                              | -                        | 35.870.256.678                          | -                           | 35.870.256.678    |
| <b>Số dư tại ngày 30/09/2025</b>        | 1.270.000.000.000            | 44.320.988.000             | (201.803.855.880)              | 70.405.104.421           | 445.201.591.196                         | (713.136.803)               | 1.627.410.690.934 |



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

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****Mẫu B 09-DN/HN****5.19 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)****b. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu**

|                                 | <b>30/09/2025</b>        | <b>01/01/2025</b>        |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                 | <b>VND</b>               | <b>VND</b>               |
| Vốn góp của Nhà Nước            | 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>Cộng</b>                     | <b>1.270.000.000.000</b> | <b>1.270.000.000.000</b> |

**5.20 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                             | <b>Quý 3 năm 2025</b>  | <b>Quý 3 năm 2024</b>  |
|---------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                             | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ | 248.898.839.617        | 317.880.477.278        |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>248.898.839.617</b> | <b>317.880.477.278</b> |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>         | <b>1.940.585.522</b>   | <b>2.786.792.588</b>   |
| - Chiết khấu, giảm giá hàng bán             | 1.940.585.522          | 2.786.792.588          |
| - Hàng bán bị trả lại                       | -                      | -                      |
| <b>Doanh thu thuần</b>                      | <b>246.958.254.095</b> | <b>315.093.684.690</b> |

**5.21 Giá vốn hàng bán**

|                                              | <b>Quý 3 năm 2025</b>  | <b>Quý 3 năm 2024</b>  |
|----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                              | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| Giá vốn thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã bán | 199.824.750.269        | 263.502.007.852        |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>199.824.750.269</b> | <b>263.502.007.852</b> |

**5.22 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                             | <b>Quý 3 năm 2025</b> | <b>Quý 3 năm 2024</b> |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                             | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay  | 1.308.932.112         | 1.010.519.516         |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | -                     | -                     |
| Lãi chênh lệch tỷ giá       | 17.497.870            | 130.766.861           |
| <b>Cộng</b>                 | <b>1.326.429.982</b>  | <b>1.141.286.377</b>  |



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

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****Mẫu B 09-DN/HN****5.23 Chi phí tài chính**

|                                                                     | <b>Quý 3 năm 2025<br/>VND</b> | <b>Quý 3 năm 2024<br/>VND</b> |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Lãi tiền vay                                                        | 7.827.051.742                 | 8.401.608.819                 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá                                                | -                             | 57.473.526                    |
| Chi phí dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | 514.770.000                   | -                             |
|                                                                     |                               | -                             |
| <b>Cộng</b>                                                         | <b>8.341.821.742</b>          | <b>8.459.082.345</b>          |

**5.24 Chi phí bán hàng**

|                                 | <b>Quý 3 năm 2025<br/>VND</b> | <b>Quý 3 năm 2024<br/>VND</b> |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Chi phí nhân viên               | 1.689.631.100                 | 2.550.010.794                 |
| Chi phí nguyên vật liệu, bao bì | 720.043.778                   | 378.090.114                   |
| Chi phí dùng cụ, đồ dùng        | 11.837.457                    | 13.900.000                    |
| Chi phí khấu hao TSCĐ           | 150.566.478                   | 275.615.157                   |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài       | 1.878.716.864                 | 2.093.262.617                 |
| Chi phí bằng tiền khác          | 684.693.267                   | 587.507.868                   |
| <b>Cộng</b>                     | <b>5.135.488.944</b>          | <b>5.898.386.550</b>          |

**5.25 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                            | <b>Quý 3 năm 2025<br/>VND</b> | <b>Quý 3 năm 2024<br/>VND</b> |
|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý  | 11.187.604.360                | 14.807.683.549                |
| Chi phí vật liệu quản lý   | 195.594.969                   | 365.510.035                   |
| Chi phí đồ dùng văn phòng  | 168.717.099                   | 282.232.304                   |
| Chi phí khấu hao TSCĐ      | 1.267.920.519                 | 1.195.719.960                 |
| Thuế phí và lệ phí         | 142.682.017                   | 118.169.706                   |
| Chi phí dự phòng           | 300.000.000                   | (1.035.171.189)               |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài  | 4.597.302.844                 | 3.086.220.477                 |
| Chi phí bằng tiền khác     | 4.537.906.394                 | 5.290.018.462                 |
| Phân bổ lợi thế thương mại | 1.562.028.321                 | 1.562.028.321                 |
| <b>Cộng</b>                | <b>23.959.756.523</b>         | <b>25.672.411.625</b>         |

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

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****Mẫu B 09-DN/HN****5.26 Thu nhập khác/ Chi phí khác**

|                                                                    | Quý 3 năm 2025<br>VND | Quý 3 năm 2024<br>VND  |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định                               | 1.500.000             | 286.818.182            |
| Thu nhập được thưởng, bồi thường, chiết khấu thương mại được hưởng | 22.520.566            | 112.717.619            |
| Thu nhập từ bán xăng, dầu, điện và dịch vụ khoan bần mìn           | 6.826.405.862         | 7.041.866.932          |
| Thu nhập từ cho thuê nhà xưởng và các dịch vụ đi kèm               | 560.844.042           | 663.666.085            |
| Các khoản khác                                                     | 450.851.174           | 154.798.859            |
| <b>Cộng</b>                                                        | <b>7.862.121.644</b>  | <b>8.259.867.677</b>   |
| Chi phí từ bán xăng, dầu, điện và dịch vụ khoan bần mìn            | 6.374.690.916         | 6.991.947.685          |
| Chi phí dịch vụ cho thuê nhà xưởng                                 | 379.829.670           | 339.610.226            |
| Các khoản bị phạt, đền bù                                          | (1.468.121.520)       | 927.314.308            |
| Các khoản khác                                                     | 2.752.443.479         | 5.321.997.375          |
| <b>Cộng</b>                                                        | <b>8.038.842.545</b>  | <b>13.580.869.594</b>  |
| <b>Thu nhập khác/chi phí khác thuần</b>                            | <b>(176.720.901)</b>  | <b>(5.321.001.917)</b> |

**5.27 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

|                                                                 | Quý 3 năm 2025<br>VND | Quý 3 năm 2024<br>VND |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp                | 36.563.151.254        | 21.132.710.214        |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 36.563.151.254        | 21.132.710.214        |
| 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>288</b>            | <b>166</b>            |

**6. THÔNG TIN KHÁC****6.1 Cam kết****Cam kết thuê hoạt động**

Tại ngày 30/09/2025, 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 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



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

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****Mẫu B 09-DN/HN****6.2 Thông tin về các bên liên quan****Danh sách các bên liên quan**

| <b>Bên liên quan</b>                                                                                                                                 | <b>Mối quan hệ</b>               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 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 Havali 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 thành viên này | Ảnh hưởng đáng kể                |

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**

| <b>Họ và tên</b>          | <b>Chức danh</b> | <b>Cho kỳ kế toán<br/>kết thúc ngày<br/>30/09/2025</b> | <b>Cho kỳ kế toán<br/>kết thúc ngày<br/>30/09/2024</b> |
|---------------------------|------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                           |                  | <b>VND</b>                                             | <b>VND</b>                                             |
| Bà Đỗ Thị Hiếu            | Chủ tịch HĐQT    | 899.479.000                                            | 801.900.000                                            |
| Ông Cao Trường Thu        | Thành viên HĐQT  | 72.000.000                                             | 72.000.000                                             |
| Ông Nguyễn Xuân Thắng     | Thành viên HĐQT  | 634.444.000                                            | 566.375.000                                            |
| Ông Phạm Việt Thắng       | Thành viên HĐQT  | 72.000.000                                             | 72.000.000                                             |
| Ông Đặng Minh Thừa        | Thành viên HĐQT  | 16.000.000                                             | 72.000.000                                             |
| Ông Nguyễn Ngọc Vũ Chương | Thành viên HĐQT  | 40.533.300                                             |                                                        |
| <b>Tổng</b>               |                  | <b>1.734.456.300</b>                                   | <b>1.584.275.000</b>                                   |

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

| <b>Họ và tên</b>  | <b>Chức danh</b>         | <b>Cho kỳ kế toán<br/>kết thúc ngày<br/>30/09/2025</b> | <b>Cho kỳ kế toán<br/>kết thúc ngày<br/>30/09/2024</b> |
|-------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                   |                          | <b>VND</b>                                             | <b>VND</b>                                             |
| Ông Đào Quang Sơn | Trưởng Ban Kiểm soát     | 457.990.000                                            | 410.240.000                                            |
| Bà Trần Linh Chi  | Thành viên Ban Kiểm soát | 45.000.000                                             | 45.000.000                                             |
| Ông Lê Văn Huy    | Thành viên Ban Kiểm soát | 45.000.000                                             | 45.000.000                                             |
| <b>Tổng</b>       |                          | <b>547.990.000</b>                                     | <b>500.240.000</b>                                     |

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

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2025

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

Mẫu B 09-DN/HN

**6.2 Thông tin về các bên liên quan ( Tiếp theo)****a. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng giám đốc và người quản lý khác ( tiếp theo)****Tiền lương và các khoản lợi ích khác của Ban Tổng giám đốc và người quản lý khác**

| Họ và tên            | Chức danh                       | Cho kỳ kế toán<br>kết thúc ngày<br>30/09/2025 | Cho kỳ kế toán<br>kết thúc ngày<br>30/09/2024 |
|----------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|                      |                                 | VND                                           | VND                                           |
| Ông Cao Trường Thụ   | Tổng Giám đốc                   | 787.021.000                                   | 692.125.000                                   |
| Ông Phạm Việt Thắng  | Phó Tổng Giám đốc               | 607.359.000                                   | 533.925.000                                   |
| Ông Nguyễn Xuân Hùng | Kế toán trưởng                  | 562.444.000                                   | 494.375.000                                   |
| Bà Phạm Thị Mỹ Vân   | Nguyên người phụ trách quản trị | -                                             | 140.747.800                                   |
| Bà Nguyễn Lê Dung    | Người phụ trách quản trị        | 218.728.200                                   | 95.410.000                                    |
| <b>Tổng</b>          |                                 | <b>2.175.552.200</b>                          | <b>1.956.582.800</b>                          |

**b. Giao dịch với các bên liên quan**

| Bên liên quan                                                    | Mối quan hệ      | Tính chất<br>giao dịch              | Cho kỳ kế toán<br>kết thúc ngày<br>30/09/2025 | Cho kỳ kế toán<br>kết thúc ngày<br>30/09/2024 |
|------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|                                                                  |                  |                                     | VND                                           | VND                                           |
| <b><u>Giao dịch mua</u></b>                                      |                  |                                     | <b>29.844.427.975</b>                         | <b>55.649.587.973</b>                         |
| Công ty Cổ phần Vitaly                                           | Công ty liên kết | Mua vật liệu                        | 9.572.779.655                                 | 32.737.687.471                                |
| Công ty Cổ phần Bao bì Khoáng sản Số 01                          | Công ty liên kết | Mua vật liệu xây dựng               | 6.891.686.583                                 | 10.927.498.800                                |
| Công ty TNHH Xây Dựng FICO - Corea                               | Công ty liên kết | Mua vật liệu xây dựng               | 13.379.961.737                                | 11.939.351.702                                |
|                                                                  |                  | Mua dịch vụ                         |                                               | 45.050.000                                    |
| <b><u>Giao dịch bán</u></b>                                      |                  |                                     | <b>46.060.280.483</b>                         | <b>60.998.142.106</b>                         |
| Công ty Cổ phần Vitaly                                           | Công ty liên kết | Bán vật liệu                        | -                                             | 20.383.017.000                                |
| Công ty Cổ phần Xi măng FICO Tây Ninh                            | Công ty liên kết | Bán vật liệu                        | 601.088.181                                   | 1.699.276.702                                 |
| Công ty CP Bê tông FICO Pan - United                             | Công ty liên kết | Bán vật liệu xây dựng               | 18.650.745.264                                | 15.911.423.370                                |
| Công ty TNHH Xây Dựng FICO - Corea                               | Công ty liên kết | Bán vật liệu xây dựng               | 25.376.943.240                                | 23.004.425.034                                |
| Công ty Cổ phần Bao bì Khoáng sản Số 01                          | Công ty liên kết | Bán vật liệu                        | 1.431.503.798                                 |                                               |
| <b><u>Giảm trừ doanh thu</u></b>                                 |                  |                                     | <b>796.457.513</b>                            | <b>1.134.988.438</b>                          |
| Công ty Cổ phần Bao bì Khoáng sản Số 01                          | Công ty liên kết | Giảm trừ doanh thu                  | 4.399.980                                     |                                               |
| Công ty TNHH Xây Dựng FICO - Corea                               | Công ty liên kết | Giảm trừ doanh thu                  | 792.057.533                                   | 1.134.988.438                                 |
| <b><u>Giao dịch khác</u></b>                                     |                  |                                     | <b>50.903.684.198</b>                         | <b>51.205.777.261</b>                         |
| Công ty Cổ phần Vitaly                                           | Công ty liên kết | Thu nhập từ hỗ trợ bù<br>gạch bể vỡ | 11.680.308                                    | 58.783.000                                    |
|                                                                  |                  | Giảm giá hàng bán được              | 18.181.668                                    | 73.804.724                                    |
|                                                                  |                  | Chiết khấu thương mại<br>được hưởng | 23.772.222                                    | 223.139.537                                   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu                                  | Cổ đông lớn      | Cổ tức đã chia                      | 25.400.000.000                                | 25.400.000.000                                |
| Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà<br>nước - Công ty TNHH | Cổ đông lớn      | Cổ tức đã chia                      | 25.450.050.000                                | 25.450.050.000                                |



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

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****Mẫu B 09-DN/HN****6.2 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            | 30/09/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND     |
|------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b><u>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</u></b> |                                  |                            | <b>24.928.971.257</b> | <b>40.122.328.716</b> |
| Công ty Cổ phần Vitaly                         | Công ty liên kết                 | Tiền bán hàng              | 13.979.821.616        | 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 | 2.223.051.478         | 4.895.223.228         |
| Công ty TNHH Xây Dựng FiCO - Corea             | Công ty liên kết                 | Phải thu tiền bán hàng hóa | 8.549.296.883         | 10.790.281.101        |
| Công ty Cổ phần Bao bì Khoáng sản Số 01        | Công ty liên kết                 | Phải thu tiền bán hàng hóa | -                     | -                     |
| <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>60.650.453.358</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        |
|                                                |                                  | Nợ trước cổ phần hóa       | 4.722.757.195         | 4.722.757.195         |
|                                                |                                  | Phải thu khác              | 3.688.800             | 3.688.800             |
| Công ty Cổ phần Havalı Fico                    | Công ty liên kết                 | Nợ trước cổ phần hóa       | 5.462.296.435         | 5.462.296.435         |
| Công ty Cổ phần FICO Công nghệ cao             | Công ty liên kết                 | Nợ trước cổ phần hóa       | 21.196.748            | 21.196.748            |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt     | Công ty liên kết                 | Dự án FiCO Tower           | 22.935.400.945        | 22.935.400.945        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu                | Cổ đông lớn                      | Lãi cho vay                | 6.923.054.795         | 6.923.054.795         |
| Công ty TNHH Xây Dựng FiCO - Corea             | Công ty liên kết                 | Phải thu khác              | 2.844.000             | -                     |
| <b><u>Phải trả người bán ngắn hạn</u></b>      |                                  |                            | <b>2.735.153.737</b>  | <b>1.472.278.832</b>  |
| Công ty Cổ phần Vitaly                         | Công ty liên kết                 | Mua gạch                   | 1.529.291.054         | 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                 | 1.205.862.683         | 1.186.875.720         |
| <b><u>Phải trả dài hạn khác</u></b>            |                                  |                            | <b>40.750.584.932</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           | 40.750.584.932        | 40.750.584.932        |

**6.3 Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính Hợp nhất Quý III năm 2024.

Một số số liệu được trình bày lại cho phù hợp với mục đích trình bày Báo cáo tài chính của Quý này.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Người lập



Nguyễn Thị Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Hùng

Tổng Giám đốc



Cao Trường Thụ

Số: 27/CBTT-FiCO

*Ho Chi Minh City, October 30<sup>th</sup>, 2025*

**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 the Third Quarter of 2025 with the Hanoi Stock Exchange as follows:

1. Organization name:

- Stock code: FIC
- Address: 15th Floor Sailing Tower, 111a Pasteur, Sai Gon Ward, 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 the Third Quarter of 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 ☐

No ☒

Explanatory text in case of "yes":

Yes ☐

No ☒
  - + 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 reviewed/audited financial statements.....):

Yes ☐

No ☒

Explanatory text in case of "yes":





- Yes ☐ No ☒
- + 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 30/10/2025 at the link: <https://www.fico.com.vn/co-dong>

Attached documents:

- Q3 2025 Financial Report;
- Explanatory text.

**FICO CORPORATION - JSC**



*Nguyễn Lê Dung*



FICO CORPORATION -JSC



**INTERIM CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

***THE THIRD QUARTER OF 2025***

*Ho Chi Minh City, October 2025*



**FICO CORPORATION-JSC**  
**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**THE THIRD THE QUARTER OF 2025**

*Ho Chi Minh City, October 2025*

**TABLE OF CONTENTS**

| <b>CONTENTS</b>                                                               | <b>Page</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS                                   | 01 - 02     |
| CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTSINTERIM<br>CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS |             |
| Consolidated Balance Sheet                                                    | 03 - 05     |
| Consolidated Income Statement                                                 | 06          |
| Consolidated Cash Flow Statement                                              | 07          |
| Notes to The Consolidated Financial Statements                                | 08 - 43     |



**STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS**

**THE CORPORATION**

FICO CORPORATION-JSC (“the Corporation”) formerly known as Building Materials Corporation No.1, was incorporated according to the 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, FICO CORPORATION-JSC 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 Company and operating under Enterprises Law.

In accordance with Decision 1874/QĐ-TTg dated 03 November 2015, the Prime Minister approved the Corporation’s equitization plan and the Corporation officially transformed into Joint Stock Company and operating under Joint Stock Company Business Registration Certificate code 0300402493 dated 1 October 2016, which was amended for the thirteenth on 04 August 2025 by the Ho Chi Minh City Department of Finance.

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

**BOARDS OF MANAGEMENT, SUPERVISORS AND GENERAL DIRECTORS**

**BOARDS OF MANAGEMENT**

On April 22, 2021, the Corporation held the Annual General Meeting of Shareholders for 2021. The meeting unanimously approved Resolution No. 02/NQ-ĐHCHĐ dated April 22, 2021, regarding the re-election of the Board of Directors for the term 2021 - 2026, with the following list:

|    |                       |                                                                 |
|----|-----------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Ms | Do Thi Hieu           | Chairman                                                        |
| Mr | Cao Truong Thu        | Member                                                          |
| Mr | Pham Viet Thang       | Member                                                          |
| Mr | Dang Minh Thua        | Member (Dismissed as of February 28, 2025)                      |
| Mr | Nguyen Xuan Thang     | Member                                                          |
| Mr | Nguyen Ngoc Vu Chuong | Member (Elected as a replacement effective from April 29, 2025) |

Members of the Boards of General Directors who held the Corporation during the period and at the date of this report are as follows:

**Board of General Directors**

|    |                 |                         |
|----|-----------------|-------------------------|
| Mr | Cao Truong Thu  | General Director        |
| Mr | Pham Viet Thang | Deputy General Director |
| Mr | Nguyen Duc Loi  | Deputy General Director |



## **SUBSEQUENT EVENTS**

According to the Board of General Directors, in all material respects, there have been no other significant events occurring after the interim 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 three -month period ended September 30, 2025

## **THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS' RESPONSIBILITY**

The Board of General Directors of the Corporation is responsible for preparing the consolidated financial statements which give a true and fair view of the financial position as well as of its incomes and cash flow of the statements for the year of the Corporation. In preparing these consolidated financial statements, the Board of General Directors 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, implement, and maintain an internal control system related to the preparation and fair presentation of the Consolidated Financial Statements to ensure that the Consolidated Financial Statements are free from material misstatements, whether due to fraud or error.
- Prepare the Consolidated Financial Statements of the Corporation on the going-concern basis, except for the cases in that the going-concern assumption is considered inappropriate.

The Board of General Directors confirms that the Corporation has complied with the above requirements in preparing the consolidated financial statements.

The Corporation's of General Directors 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 Interim Consolidated Financial Statements comply with Vietnamese Standards on Accounting, Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant legal regulations to preparation and presentation of Consolidated Financial Statements. The Board of General Directors 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.

For and on behalf of the Board of General Directors,



**Cao Trọng Thu**  
**General Director**

*Ho Chi Minh City, October 29, 2025*



**CONSOLIDATED BALANCE SHEET**

As at 30 September 2025

| ASSETS                                                    | Code       | Notes      | <u>30/09/2025</u><br>VND | <u>01/01/2025</u><br>VND |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A - CURRENT ASSETS</b><br>(100 = 110+120+130+140+150)) | <b>100</b> |            | <b>1,341,026,504,197</b> | <b>1,392,183,465,355</b> |
| <b>I- Cash and cash equivalents</b>                       | <b>110</b> | <b>5.1</b> | <b>145,693,052,505</b>   | <b>223,142,986,686</b>   |
| 1. Cash                                                   | 111        |            | 105,693,052,505          | 204,036,270,661          |
| 2. Cash equivalents                                       | 112        |            | 40,000,000,000           | 19,106,716,025           |
| <b>II- Short-term financial investments</b>               | <b>120</b> |            | <b>413,154,880,000</b>   | <b>269,713,470,009</b>   |
| 1. Trading securities                                     | 121        |            | 11,427,575,701           | 11,427,575,701           |
| 2. Provision for decrease in value of trading securities  | 122        |            | (5,936,695,701)          | (5,250,335,701)          |
| 3. Investments held to maturity                           | 123        | 5.2        | 407,664,000,000          | 263,536,230,009          |
| <b>III- Short-term receivables</b>                        | <b>130</b> |            | <b>240,296,853,899</b>   | <b>255,279,930,837</b>   |
| 1. Short-term receivables from customers                  | 131        | 5.3        | 271,355,645,844          | 300,353,978,968          |
| 2. Prepayments to sellers in short-term                   | 132        |            | 27,353,356,271           | 10,889,610,597           |
| 3. Other short-term receivables                           | 136        | 5.4        | 93,648,494,765           | 97,700,499,070           |
| 4. Provision for uncollectible short-term receivables     | 137        | 5.5        | (154,151,027,103)        | (155,754,541,920)        |
| 5. Shortage of assets awaiting resolution                 | 139        |            | 2,090,384,122            | 2,090,384,122            |
| <b>IV- Inventories</b>                                    | <b>140</b> | <b>5.6</b> | <b>527,285,504,405</b>   | <b>638,382,564,051</b>   |
| 1. Inventories                                            | 141        |            | 564,847,056,812          | 672,548,295,157          |
| 2. Provision against devaluation of goods in stock        | 149        |            | (37,561,552,407)         | (34,165,731,106)         |
| <b>V- Other short-term assets</b>                         | <b>150</b> |            | <b>14,596,213,388</b>    | <b>5,664,513,772</b>     |
| 1. Short-term prepaid expenses                            | 151        | 5.7        | 11,337,842,657           | 3,173,557,766            |
| 2. Deductible VAT                                         | 152        |            | 1,482,926,834            | 738,464,716              |
| 3. Taxes and other receivables from the State             | 153        |            | 1,775,443,897            | 1,752,491,290            |

CONSOLIDATED BALANCE SHEET ( CONTINUED)

As at 30 September 2025

| ASSETS                                                    | Code       | Notes       | <u>30/09/2025</u><br>VND | <u>01/01/2025</u><br>VND |
|-----------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>B - LONG-TERM ASSETS</b>                               | <b>200</b> |             | <b>1,370,258,746,623</b> | <b>1,338,782,909,809</b> |
| <b>I Long-term receivables</b>                            | <b>210</b> |             | <b>34,486,795,054</b>    | <b>33,840,758,916</b>    |
| 1. Other long-term receivables                            | 216        | 5.4         | 34,486,795,054           | 33,840,758,916           |
| <b>II Fixed assets</b>                                    | <b>220</b> |             | <b>221,694,538,337</b>   | <b>238,201,932,052</b>   |
| 1. Tangible fixed assets                                  | 221        | 5.8         | 162,344,652,225          | 176,560,418,726          |
| - Cost                                                    | 222        |             | 987,382,327,578          | 981,153,128,038          |
| - Accumulated depreciation                                | 223        |             | (825,037,675,353)        | (804,592,709,312)        |
| 2. Finance lease fixed assets                             | 224        | 5.9         | 327,562,992              | 622,369,683              |
| - Cost                                                    | 225        |             | 1,572,302,368            | 1,572,302,368            |
| - Accumulated depreciation                                | 226        |             | (1,244,739,376)          | (949,932,685)            |
| 3. Intangible fixed assets                                | 227        | 5.10        | 59,022,323,120           | 61,019,143,643           |
| - Cost                                                    | 228        |             | 86,611,158,453           | 86,611,158,453           |
| - Accumulated amortization                                | 229        |             | (27,588,835,333)         | (25,592,014,810)         |
| <b>III. Investment property</b>                           | <b>230</b> | <b>5.11</b> | <b>9,501,555,207</b>     | <b>10,633,468,818</b>    |
| 1. Cost                                                   | 231        |             | 31,597,726,547           | 31,597,726,547           |
| 2. Accumulated depreciation                               | 232        |             | (22,096,171,340)         | (20,964,257,729)         |
| <b>IV. Long-term unfinished assets</b>                    | <b>240</b> | <b>5.12</b> | <b>25,346,032,208</b>    | <b>19,037,929,198</b>    |
| 1. Construction in progress                               | 242        |             | 25,346,032,208           | 19,037,929,198           |
| <b>V. Long-term financial investments</b>                 | <b>250</b> |             | <b>1,010,642,371,636</b> | <b>956,333,582,627</b>   |
| 2. Investments in associated companies and joint-ventures | 252        | 5.13        | 956,401,953,788          | 900,093,164,779          |
| 3. Investments in other units                             | 253        | 5.13        | 57,435,569,518           | 59,435,569,518           |
| 4. Provisions for long-term financial investments         | 254        | 5.13        | (3,195,151,670)          | (3,195,151,670)          |
| <b>VI Other long-term assets</b>                          | <b>260</b> |             | <b>68,587,454,181</b>    | <b>80,735,238,198</b>    |
| 1. Long-term prepaid expenses                             | 261        | 5.7         | 50,363,790,442           | 57,825,489,496           |
| 2. Good-will                                              | 269        | 5.14        | 18,223,663,739           | 22,909,748,702           |
| <b>TOTAL ASSETS(270 = 100+200)</b>                        | <b>270</b> |             | <b>2,711,285,250,820</b> | <b>2,730,966,375,164</b> |



CONSOLIDATED BALANCE SHEET ( CONTINUED)

As at 30 September 2025

| RESOURCES                                                 | Codes      | Notes       | 30/09/2025<br>VND        | 01/01/2025<br>VND        |
|-----------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A- LIABILITIES</b>                                     | <b>300</b> |             | <b>1,083,874,559,886</b> | <b>1,180,037,913,725</b> |
| <b>I- Short-term liabilities</b>                          | <b>310</b> |             | <b>1,005,894,717,989</b> | <b>1,112,376,718,960</b> |
| 1. Short-term supplier payables                           | 311        | 5.15        | 69,553,834,412           | 67,245,858,315           |
| 2. Short-term deferred revenues                           | 312        |             | 105,042,186,999          | 103,804,854,109          |
| 3. Taxes and other payables to State                      | 313        |             | 21,024,845,116           | 13,218,694,394           |
| 4. Payables to employees                                  | 314        |             | 18,455,617,156           | 24,114,712,832           |
| 5. Short-term accrued expenses                            | 315        | 5.16        | 17,213,188,831           | 14,960,287,163           |
| 6. Short-term unearned revenue                            | 318        |             | 277,642,900              | -                        |
| 7. Other short-term payables                              | 319        | 5.17        | 37,802,326,105           | 37,430,145,960           |
| 8. Short-term loans and finance lease liabilities         | 320        | 5.18        | 722,351,155,522          | 829,918,633,950          |
| 10. Bonus and welfare fund                                | 322        |             | 14,173,920,948           | 21,683,532,237           |
| <b>II- Long-term liabilities</b>                          | <b>330</b> |             | <b>77,979,841,897</b>    | <b>67,661,194,765</b>    |
| 1. Other long-term payables                               | 337        | 5.17        | 52,206,326,661           | 49,638,014,561           |
| 2. Long-term loans and finance lease liabilities          | 338        | 5.18        | 5,676,000,000            | 153,999,991              |
| 3. Deferred tax payables                                  | 341        |             | 13,428,036,106           | 11,546,876,083           |
| 4. Provision for long term payables                       | 342        |             | 6,669,479,130            | 6,322,304,130            |
| <b>B- RESOURCES</b>                                       | <b>400</b> |             | <b>1,627,410,690,934</b> | <b>1,550,928,461,439</b> |
| <b>I- Owner's equity</b>                                  | <b>410</b> | <b>5.19</b> | <b>1,627,410,690,934</b> | <b>1,550,928,461,439</b> |
| 1. Legal 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 legal capital                                    | 414        |             | 44,320,988,000           | 22,161,000,000           |
| 3. Assets revaluation reserve                             | 416        |             | (201,803,855,880)        | (201,803,855,880)        |
| 4. Investment and development funds                       | 418        |             | 70,405,104,421           | 34,253,808,214           |
| 5. Retained earnings (Accumulated losses)                 | 421        |             | 445,201,591,196          | 431,722,741,723          |
| - The prior year retained earnings (Accumulated losses)   | 421a       |             | 346,347,128,736          | 348,281,293,496          |
| - The current year retained earnings (Accumulated losses) | 421b       |             | 98,854,462,460           | 83,441,448,227           |
| 6. Minority interests                                     | 429        |             | (713,136,803)            | (5,405,232,618)          |
| <b>TOTAL RESOURCES</b>                                    | <b>440</b> |             | <b>2,711,285,250,820</b> | <b>2,730,966,375,164</b> |
| (430 = 300+400)                                           |            |             |                          |                          |

Ho Chi Minh city, October 29, 2025

Prepared

Chief Accountant

General Director



Nguyen Thi Ngan



Nguyen Xuan Hung



Cao Truong Thu

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT  
Quarter 3, 2025

| ITEMS                                                                          | Cod<br>es | Notes | Quarter 3              |                        | Cumulative from 01 January<br>to 30 September |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|------------------------|
|                                                                                |           |       | Current period<br>VND  | Previous period<br>VND | Current period<br>VND                         | Previous period<br>VND |
| 1. Gross sales of merchandise and services                                     | 01        | 5.20  | 248,898,839,617        | 317,880,477,278        | 876,917,211,472                               | 996,042,681,757        |
| 2. Less deductions                                                             | 02        | 5.20  | 1,940,585,522          | 2,786,792,588          | 6,965,035,951                                 | 8,360,699,487          |
| 3. <b>Net sales of merchandise and services<br/>(10=01-02)</b>                 | 10        | 5.20  | <b>246,958,254,095</b> | <b>315,093,684,690</b> | <b>869,952,175,521</b>                        | <b>987,681,982,270</b> |
| 4. Cost of goods sold                                                          | 11        | 5.21  | 199,824,750,269        | 263,502,007,852        | 710,956,881,280                               | 835,355,529,059        |
| 5. <b>Gross profit from sales of merchandise and<br/>services (20 = 10-11)</b> | 20        |       | <b>47,133,503,826</b>  | <b>51,591,676,838</b>  | <b>158,995,294,241</b>                        | <b>152,326,453,211</b> |
| 6. Financial income                                                            | 21        | 5.22  | 1,326,429,982          | 1,141,286,377          | 9,806,687,835                                 | 13,519,923,798         |
| 7. Financial expenses                                                          | 22        | 5.23  | 8,341,821,742          | 8,459,082,345          | 24,617,745,867                                | 25,814,508,724         |
| <i>In which: Interest expenses</i>                                             | 23        |       | <i>7,827,051,742</i>   | <i>8,401,608,819</i>   | <i>23,917,217,242</i>                         | <i>25,363,354,166</i>  |
| Share of net profit of associates and<br>joint ventures                        | 24        |       | 26,822,999,467         | 20,249,367,215         | 63,398,153,371                                | 53,823,981,735         |
| 9. Selling expenses                                                            | 25        | 5.24  | 5,135,488,944          | 5,898,386,550          | 16,475,469,483                                | 17,031,870,606         |
| 10. General and administration expenses                                        | 26        | 5.25  | 23,959,756,523         | 25,672,411,625         | 78,947,533,806                                | 79,668,741,422         |
| 10. <b>Operating profit (loss) {30 = 20+(21-22)+24-<br/>(25+26)}</b>           | 30        |       | <b>37,845,866,066</b>  | <b>32,952,449,910</b>  | <b>112,159,386,291</b>                        | <b>97,155,237,992</b>  |
| 12. Other income                                                               | 31        | 5.26  | 7,862,121,644          | 8,259,867,677          | 32,712,251,739                                | 24,679,301,672         |
| 13. Other expenses                                                             | 32        | 5.26  | 8,038,842,545          | 13,580,869,594         | 26,989,879,581                                | 31,233,176,535         |
| 14. <b>Profit (loss) from other activities<br/>(40 = 31-32)</b>                | 40        |       | <b>(176,720,901)</b>   | <b>(5,321,001,917)</b> | <b>5,722,372,158</b>                          | <b>(6,553,874,863)</b> |
| 15. <b>Accounting profit (loss) before tax<br/>(50 = 30+40)</b>                | 50        |       | <b>37,669,145,165</b>  | <b>27,631,447,993</b>  | <b>117,881,758,449</b>                        | <b>90,601,363,129</b>  |
| 16. Current tax expense                                                        | 51        |       | 2,258,814,745          | 2,961,306,551          | 10,556,476,497                                | 9,229,439,003          |
| 17. Deferred tax income/(expense)                                              | 52        |       | 546,996,030            | 427,642,527            | 1,420,212,580                                 | 1,803,455,703          |
| 18. <b>Net profit (loss) after tax (60 = 50-51-52)</b>                         | 60        |       | <b>34,863,334,390</b>  | <b>24,242,498,915</b>  | <b>105,905,069,372</b>                        | <b>79,568,468,423</b>  |
| 19. <b>Profit after tax of Parent Company</b>                                  | 61        |       | <b>36,563,151,254</b>  | <b>21,132,710,214</b>  | <b>98,854,462,460</b>                         | <b>72,817,163,288</b>  |
| 20. <b>Profit after tax of<br/>Non-controlling interest</b>                    | 62        |       | <b>(1,699,816,864)</b> | <b>3,109,788,701</b>   | <b>7,050,606,912</b>                          | <b>6,751,305,135</b>   |
| 21. <b>Earnings per share</b>                                                  | 70        | 5.27  | <b>288</b>             | <b>166</b>             | <b>778</b>                                    | <b>573</b>             |

Prepared



Nguyen Thi Ngan

Chief Accountant



Nguyen Xuan Hung

Ho Chi Minh city, October 29, 2025

General Director



Cao Truong Thu



**CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT**  
(Indirect method)  
Quarter 3, 2025

| ITEMS                                                                                                           | Codes | Cumulative from 01 January<br>to 30 September |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------|------------------------|
|                                                                                                                 |       | Current period<br>VND                         | Previous period<br>VND |
| <b>I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>                                                                  |       |                                               |                        |
| 1. Profit before tax                                                                                            | 01    | 117,881,758,449                               | 90,601,363,129         |
| 2. Adjustments for:                                                                                             |       |                                               |                        |
| - Depreciation of fixed assets and investment real property                                                     | 02    | 31,998,676,801                                | 34,134,962,761         |
| - Provisions                                                                                                    | 03    | 2,825,841,484                                 | 48,648,432             |
| - Profits / losses of exchange rate differences from<br>revaluation of accounts derived from foreign currencies | 04    | (17,388,901)                                  | 42,724,299             |
| - Profits/losses from investment                                                                                | 05    | (10,307,635,368)                              | (13,571,640,290)       |
| - Interest expense                                                                                              | 06    | 23,917,217,242                                | 25,363,354,166         |
| 3. Operating profit before movements in working capital                                                         | 08    | 166,298,469,707                               | 136,619,412,497        |
| - (Increase) decrease in receivables                                                                            | 09    | 12,930,756,580                                | (60,325,897,122)       |
| - (Increase) decrease in inventories                                                                            | 10    | 107,701,238,345                               | (6,484,356,995)        |
| - Increase (decrease) in accounts payable                                                                       | 11    | (1,585,185,253)                               | (2,905,826,509)        |
| - (Increase) decrease in prepaid expenses                                                                       | 12    | (702,585,837)                                 | (5,286,702,472)        |
| - Interest paid                                                                                                 | 14    | (24,113,778,823)                              | (25,976,117,405)       |
| - Corporate income tax paid                                                                                     | 15    | (9,599,557,557)                               | (8,640,016,732)        |
| - Other cash outflows                                                                                           | 17    | (12,276,419,259)                              | (9,765,969,290)        |
| Net cash from operating activities                                                                              | 20    | 238,652,937,903                               | 17,234,525,972         |
| <b>II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>                                                                 |       |                                               |                        |
| - Acquisition and construction of fixed assets and other long-term assets                                       | 21    | (15,171,589,273)                              | (3,161,442,004)        |
| - Proceeds from sales of fixed assets and other long-term assets                                                | 22    | 1,500,000                                     | 286,818,182            |
| - Cash outflow for lending and buying debt instruments of other companies                                       | 23    | (340,430,000,000)                             | (236,135,847,945)      |
| - Cash recovered from lending and selling debt instruments of other companies                                   | 24    | 196,302,230,009                               | 118,680,000,000        |
| - Cash recovered from investments in other entities                                                             | 26    | 2,000,000,000                                 | 28,908,230,116         |
| - Loan interest, dividends and profits shared received                                                          | 27    | 12,547,215,018                                | 14,724,082,163         |
| Net cash used in investing activities                                                                           | 30    | (144,750,644,246)                             | (76,698,159,488)       |
| <b>III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>                                                                |       |                                               |                        |
| - Proceeds from borrowings                                                                                      | 33    | 1,346,531,412,052                             | 1,851,502,171,382      |
| - Repayments of borrowings                                                                                      | 34    | (1,448,345,890,468)                           | (1,811,899,787,459)    |
| - Repayments of obligations under finance lease                                                                 | 35    | (231,000,003)                                 | (576,493,345)          |
| - Dividends and interest paid to owners                                                                         | 36    | (69,326,034,134)                              | (70,474,696,792)       |
| Net cash from finance activities                                                                                | 40    | (171,371,512,553)                             | (31,448,806,214)       |
| Net cash inflows/(outflows) (50 = 20+30+40)                                                                     | 50    | (77,469,218,896)                              | (90,912,439,730)       |
| Cash and cash equivalents at the beginning of the year                                                          | 60    | 223,142,986,686                               | 206,505,394,155        |
| Effects of changes in foreign exchange rates                                                                    | 61    | 19,284,715                                    | (39,506,066)           |
| Cash and cash equivalents at the end of the year (70 = 50+60+61)                                                | 70    | 145,693,052,505                               | 115,553,448,359        |

Prepared



Nguyen Thi ngan

Chief Accountant



Nguyen Xuan Hung

Ho Chi Minh city, October 29, 2025

General Director



Giao Truong Thu

**NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS****1. COMPANY INFORMATION****1.1 Structure of ownership**

FICO CORPORATION-JSC formerly known as Building Materials Corporation No.1, was incorporated according to the 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, FICO CORPORATION-JSC was re-organized and operated under the Parent - Subsidiary company 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 Company and operating under Enterprises Law.

The Corporation officially converted to a Joint Stock Company and operates under the Joint Stock Company business registration certificate number 0300402493, which was amended for the thirteenth on 04 August 2025 by the Ho Chi Minh City Department of Finance.

Name: Building Materials Corporation No.1 Joint Stock Company

Abbreviated Corporation name: FICO Co., JSC

The charter capital of the Corporation, according to the Joint Stock Company business registration certificate, is 1,270,000,000,000 VND.

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

Ownership of capital as of September 30, 2025:

| Shares holders                                                          | As at 30/09/2025 |                    |                          | As at 01/01/2025 |                    |                          |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|--------------------------|------------------|--------------------|--------------------------|
|                                                                         | (%)              | Shares             | value of Shares          | (%)              | Shares             | value of Shares          |
| State Capital Investment Corporation (SCIC) - Limited Liability Company | 40.08%           | 50,900,100         | 509,001,000,000          | 40.08%           | 50,900,100         | 509,001,000,000          |
| Xuan Cau Investment Joint Stock Company                                 | 40.00%           | 50,800,000         | 508,000,000,000          | 40.00%           | 50,800,000         | 508,000,000,000          |
| Others                                                                  | 19.92%           | 25,299,900         | 252,999,000,000          | 19.92%           | 25,299,900         | 252,999,000,000          |
| <b>Total</b>                                                            |                  | <b>127,000,000</b> | <b>1,270,000,000,000</b> |                  | <b>127,000,000</b> | <b>1,270,000,000,000</b> |

(\*) On August 31, 2020, the Ministry of Construction transferred the representative ownership rights of the State to the State Capital Investment Corporation (SCIC) (according to the minutes of the transfer of representative ownership rights at FICO Corporation – Joint Stock Company).



**NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)****1.2 Operating industry and principal activities**

The activities 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, specialized motor vehicles for the construction industry, production of building materials);Wholesaling materials, installation equipment in construction (trading, importing, and exporting building materials, materials, materials, and products for the construction industry, building materials);Sale of spare parts and auxiliary parts of automobiles and other motor vehicles (trading, import, and export of spare parts, equipment, specialized motor vehicles for the construction industry, production of building materials); Wholesaling automobiles and other motor vehicles (trading, importing, and exporting specialized motor vehicles for the construction industry, building materials production);

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 the management of application and transfer of technologies for the 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 the 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).

Principal activities of the Corporation and its subsidiaries in the period: Wholesale of materials, equipment installed in the construction, exploitation of stone, sand, gravel, clay; Construction of civil engineering works, real estate business.

**1.3 Declaration on the comparability of information on the Interim Consolidated Financial Statements**

The Board of General Directors ensures to follow all the requirements of the Vietnamese Accounting Standards and System, which were issued together with the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 and Circular No. 53/2016/TT-BTC 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 financial statements are comparable



**NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS ( CONTINUED)****1.4 The Corporation's structure***List of consolidated subsidiaries*

| <u>No</u> | <u>Name</u>                                              | <u>Activitives</u>                                    | <u>Equity<br/>interest</u> | <u>Vote<br/>interest</u> |
|-----------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| 1         | Phuoc Hoa FiCO Joint Stock Company                       | Manufacturing construction stone and granite.         | 73.89%                     | 73.89%                   |
| 2         | Tan Dinh FiCO Construction Mechanics Joint Stock Company | Mechanical; trading of materials; equipment installed | 64.24%                     | 64.24%                   |
| 3         | Cam Ranh Ficosand Company Limited                        | Manufacturing and trading sand                        | 100.00%                    | 100.00%                  |
| 4         | Fico Trading Building Materials Company Limited          | Manufacturing and trading construction materials      | 100.00%                    | 100.00%                  |
| 5         | Asean Tiles Corporation                                  | Manufacturing and trading bricks                      | 51.00%                     | 51.00%                   |
| 6         | Thanh Thanh Ceramic Joint Stock Company.                 | Manufacturing and trading bricks                      | 51.44%                     | 51.44%                   |
| 7         | Fico Commerce Product One member Company Limited         | Trading of Fico products                              | 100.00%                    | 100.00%                  |

**Subsidiaries:** As at September 30, 2025 The Corporation has the following subsidiaries:

| <u>No</u> | <u>Branches Name</u>                                                                                           | <u>Address, Branch code</u>                                                                                      |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1         | Branch of Building Materials Corporation No. 1 - Joint Stock Company - Thong Nhat Stone Mining Factory         | Hamlet 3, Trang Bom Commune, Dong Nai Province.<br>Branch code: 0300402493-002                                   |
| 2         | Branch of Building Materials Corporation No. 1 - Joint Stock Company - FiCO Building Materials Trading Company | 15th Floor, Sailing Tower Building – 111A Pasteur, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City<br>Branch code: 0300402493-007 |
| 3         | Branch of Building Materials Corporation No. 1 - Joint Stock Company - FiCO Dong Nai Branch.                   | 5, Street 16 A, Bien Hoa 2 Industrial Zone, Tran Bien Ward, Dong Nai Province.<br>Branch code: 0300402493-010    |
| 4         | Branch of Building Materials Corporation No. 1 - Joint Stock Company - FiCO Binh Duong Branch                  | Lot F, Street 2B, Dong An Industrial Park, Binh Hoa Ward, Ho Chi Minh City<br>Branch code: 0300402493-014        |
| 5         | Branch of Building Materials Corporation No. 1 - Joint Stock Company - Cam Ranh Fico Sand Company              | Tan Hai Hamlet, Cam Lam Commune, Khanh Hoa province.<br>Branch code: 0300402493-006                              |



**NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS ( CONTINUED)****1.4 The Corporation's structure (Continued)**

Associates : As at September 30, 2025

| No | Name                                                  | Main Activities                                                            | Equity interest | Vote interest |
|----|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
| 1  | Fico Tay Ninh Cement Joint Stock Company              | Cement production                                                          | 25.84%          | 25.84%        |
| 2  | Hoa An Joint Stock Company                            | Exploiting and processing minerals, construction materials                 | 23.73%          | 23.73%        |
| 3  | Vitaly Joint Stock Company                            | Manufacture and sale of construction materials, Trading in houses          | 30.75%          | 30.75%        |
| 4  | Havali Fico Joint stock Company                       | Production of glass, glass products, refractory products                   | 20%             | 20%           |
| 5  | Fico- Corea Construction Investment Company Limited   | Providing technical services for treating soft soil for construction works | 49.5%           | 49.5%         |
| 6  | Tan Bach Viet Construction Investment Company Limited | Construction civil and industry building                                   | 29%             | 29%           |
| 7  | Fico Pan- United Concrete Joint Stock Company         | Production of commercial concrete                                          | 45%             | 45%           |
| 8  | Fico High Technology Joint Stock Company              | Production of brick and concrete products                                  | 45%             | 45%           |

**2. FISCAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY****Fiscal year**

The Corporation's fiscal year applicable for the preparation of its financial statements starts on 1st January and ends on 31st December of solar year.

The consolidated financial statements for the first quarter are prepared for the period from July 01 to September 30 annually.

**Accounting currency**

The consolidated financial statements are expressed in Vietnamese Dong (VND).

**3. ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM****Accounting System**

The Corporation applied to Vietnamese Accounting System promulgated under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 issued by the Ministry of Finance and Circular No. 53/2016/TT- BTC dated 21 March 2016 amending and supplementing a number of articles of Circular 200/2014/TT- BTC dated 22 December 2014.



**NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS ( CONTINUED)****4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES****Statements for the compliance with Accounting Standards and System**

The Board of General Directors affirms that all requirements of the Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Enterprise Accounting System, as issued and currently in effect, have been fully complied with in the preparation and presentation of the Consolidated Financial Statements for the period from July 1, 2025 to September 30, 2025.

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

The consolidated financial statements combine the financial statements of the Company and the financial statements of the companies controlled by the Company ( its subsidiaries) prepared based on the application of Circular No. 202/2014/TT-BTC dated December 22, 2014, issued by the Ministry of Finance. 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's consolidated financial statements from the day they were purchased to the day the investment in those subsidiaries was sold.

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 corresponding to the interests of non-controlling shareholders that exceed their share of the total equity of the subsidiary are deducted from the interests of the Company, unless the non-controlling shareholders have a binding obligation and the ability to compensate for those losses.

**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 advantage. 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, associate, 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.



**NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS ( CONTINUED)****4. SUMMARY OF SINGIFICANT 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 interim consolidated income statement.

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

- (i) 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 September 30, 2025
- (ii) The balances denominated in foreign currencies are recorded as payables (Trade payables, loans): Revalued at the selling rate of the Commercial Joint Stock Banks where the Corporation usually uses as at September 30, 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, recorded on an accrual basis of actual income and expenditure.

Cash equivalents comprise short-term investments and time deposits with a maturity of no more than 3 months from the date of investment, which can be easily converted into a known amount of cash and pose no risk in conversion to cash at the reporting date.

**Financial investments***Trading securities*

Trading securities are those held by the Corporation for trading purposes (including securities with a maturity of more than 12 months that are bought and sold for profit), such as: listed stocks and bonds on the stock market; various other securities and financial instruments.

Trading securities are recorded at cost and determined based on the fair value of the payments at the time of the transaction. The recognition of trading securities occurs when the Company has ownership rights, specifically as follows:

- ❖ Listed securities are recognized at the time of trade matching (T+0).
- ❖ Unlisted securities are recognized at the time of official ownership rights are acquired in accordance with legal regulations.

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



**NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS ( CONTINUED)****4. SUMMARY OF SINGIFICANT ACCOUNTING POLICIES ( CONTINUED)****Financial investments (Continued)**Held to maturity investments

Investments held to maturity include time deposits (including promissory notes and treasury bills), bonds, mandatory redeemable preferred shares, and loans held to maturity for the purpose of earning periodic interest, as well as other investments held to maturity.

Investments held to maturity are recorded at cost and are assessed based on their fair value according to the recoverability of the investment.

Loans

These are loans based on agreements between the parties but are not traded on the market like securities.

All loans classified as monetary items with foreign currency denominated principal will be revalued at the actual exchange rate at the time of preparing the consolidated financial statements.

Provisions for doubtful loans are established for each problematic loan based on the overdue period of the principal repayment according to the original debt commitment (without considering any debt extensions between the parties) or based on the expected loss that may occur.

Investments in associates and other investments

- Investments in associates that the Corporation has significant influence over are measured at cost on the Interim Consolidated Financial Statements.

The profit distributions that the Corporation receives from the accumulated profits of the associates after the Corporation gains control are recognized in the Corporation's operating results for the year. Other distributions are considered as a recovery of investments and are deducted from the investment value.

- Other investments: Are recorded at cost

Provision for devaluation of investments

Provisions for losses on investments in subsidiaries, joint ventures, and associates are established when these companies incur losses that may lead to the investor potentially losing capital or when there is a provision for impairment of the value of investments in these companies.

For other investments, the provision for impairment is based on the fair value of the investment at the time of provision. If the fair value cannot be determined, the provision is based on the losses of the investee.

**Receivables**

Accounts receivable are monitored in detail by collection term, debtor, currency type, and other factors according to the management needs of the Corporation.

Accounts receivable, including receivables from customers and other receivables, are recognized based on the principle of:



**NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS ( CONTINUED)****4. SUMMARY OF SINGIFICANT ACCOUNTING POLICIES ( CONTINUED)****Receivables (Continued)**

- Receivables from customers include trade receivables arising from the buying and selling transactions between the Company and buyers (who are independent entities from the seller, including receivables between the parent company and subsidiaries, joint ventures, and associates). Trade receivables are recognized in accordance with revenue recognition standards based on invoices and supporting documents.
- Other receivables include amounts that are not of a trade nature.

Accounts receivable are classified as Current and Non-current on the Balance Sheet based on the remaining term of the receivables at the date of preparing the consolidated financial statements.

Provision for doubtful receivables is established for each doubtful account based on the overdue period of the principal repayment according to the original debt commitment (not considering any debt extensions between the parties), or when there are signs of collectibility issues due to the debtor being in bankruptcy, undergoing liquidation, missing, or fleeing.

**Inventories**

Inventories are determined based on cost; if the cost of inventory is higher than its net realizable value, it must be measured at net realizable value. The cost of inventory includes direct material costs, direct labor costs, and manufacturing overhead, if any, incurred to bring the inventory to its current location and condition. Net realizable value is determined as the estimated selling price less the costs to complete and the marketing, selling, and distribution costs incurred. Inventories are accounted for using the perpetual inventory method. The value of goods sold is calculated using the weighted average cost method.

The Corporation's provision for inventory impairment is established in accordance with current accounting regulations. Accordingly, the Corporation is allowed to set up provisions for obsolete, damaged, or substandard inventory when the actual value of the inventory exceeds its net realizable value at the end of the accounting period.

**Accounting Principles and Depreciation of Tangible and Intangible Fixed Assets**

The Corporation manages, utilizes, and depreciates fixed assets in accordance with the guidelines provided in Circular No. 45/2013/TT-BTC dated April 25, 2013, and Circular No. 147/2016/TT-BTC dated October 13, 2016.

**a. Accounting Principles****Tangible Fixed Assets**

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

When a tangible fixed asset is sold or disposed, its historical cost and accumulated depreciation are written off, then any gain or loss arising from such disposal is included in the income or the expenses during the year.



**NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS ( CONTINUED)****4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES ( CONTINUED)****Accounting Principles and Depreciation of Tangible and Intangible Fixed Assets ( Continued)**Intangible fixed assets

- ❖ Land use rights: This includes all actual costs incurred by the Corporation directly related to the area of land used, including: payments made to obtain land use rights, compensation costs, site clearance costs, land leveling expenses, and registration fees, etc.
- ❖ Land use rights with a definite term are presented at cost less accumulated depreciation.
- ❖ Management software: is initially recorded at purchase price and is depreciated using the straight-line method based on the estimated useful life.

**b. Depreciation Method**

Tangible fixed assets are depreciated using the straight-line method based on the estimated useful life. The specific depreciation periods are as follows:

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

Intangible fixed assets consist of land use rights with a definite term, which are depreciated using the straight-line method based on the validity period of the land use rights certificate. Land use rights with an indefinite term are recorded at cost and are not subject to depreciation.

Intangible fixed assets include management software, which is depreciated over a period of 2 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.

The company is the lessor.

The company recognizes the carrying amount of assets under finance leases as a receivable, at the net investment value in the finance lease contract. Finance lease income is allocated to accounting periods to maintain a consistent periodic interest rate on the net investment balance of the finance lease. Operating lease income is recognized on a straight-line basis over the lease term. Initial direct costs incurred during the negotiation and signing of an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and amortized on a straight-line basis over the lease term.



**NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS ( CONTINUED)****4. SUMMARY OF SINGIFICANT ACCOUNTING POLICIES ( CONTINUED)****Financial lease as lessee (Continued)**

The company is the lessee.

The company recognizes leased assets under finance leases as its assets at the fair value of the leased asset at the inception of the lease or, if lower, at the present value of the minimum lease payments. The corresponding liability to the lessor is recorded on the Balance Sheet as a finance lease liability. Lease payments are apportioned between finance costs and the reduction of the lease liability to ensure a constant periodic interest rate on the remaining balance of the liability. Finance costs are recognized in profit or loss, unless they are directly attributable to the leased asset, in which case they are capitalized in accordance with the company's policy on borrowing costs (see further details below). Operating lease payments are recognized in profit or loss on a straight-line basis over the lease term. Any amounts received or receivable to incentivize signing the operating lease are also recognized on a straight-line basis over the lease term.

**Investment Properties**

Investment properties include land use rights and buildings, structures held by the Corporation for the purpose of earning rentals or awaiting 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 Company, or the fair value of other amount exchanged to acquire the investment property by the time of purchase or construction of the investment property.

Subsequent expenditure relating to an investment property that has already been recognized should be added to the net-book value of the investment property when it is probable that future economic benefits in excess of the originally assessed standard of performance of the existing investment property will flow to the enterprise and an increase in the cost of the investment property shall be recorded.

Depreciation: Investment properties for rental are depreciated using the straight-line method to gradually deduct the asset's original value over its estimated useful life. The company does not depreciate investment properties that are held for capital appreciation.

**Construction in Progress**

Assets under construction for production, leasing, management, or any other purposes are recorded at cost. This cost includes related service expenses and interest expenses in accordance with the Corporation's accounting policies. Depreciation of these assets is applied similarly to other assets, starting from when the asset is in a state of readiness for use.

**Repair Expenses**

Prepaid expenses reflect actual costs that have been incurred but are related to the results of business operations over multiple accounting periods. These expenses are then allocated to the cost of production or business operations in subsequent accounting periods.

Prepaid expenses are recorded at their historical cost and classified as either current or non-current assets on the balance sheet, depending on the duration of the prepaid contract.

**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.



**NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS ( CONTINUED)****4. SUMMARY OF SINGIFICANT ACCOUNTING POLICIES ( CONTINUED)****Payables ( Continued)**

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

- ✓ Trade payables: Include commercial amounts payables arisen from purchase of goods, services or asset between the Company and sellers, which are independent with the Corporation;
- ✓ Other payables: Include non-commercial amounts payables, or amounts payables relating to trading in goods or services.

**Recognition and capitalization principles for 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 period/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.

**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.

**Owners' equity**

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

Retained earnings are determined based on the post-tax business results and the distribution of profits or handling of losses by the Corporation.

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.

Dividends are declared and paid based on the estimated profits earned. Official dividends are declared and paid in the following fiscal year from retained earnings, based on the approval of the shareholders at the Corporation's annual general meeting.



**NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS ( CONTINUED)****4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES ( CONTINUED)****Revenue and other income recognition**

Revenue from the sale of goods shall be recognized if it simultaneously meets the following five (5) conditions:

- a) The Corporation has transferred to the buyer the significant risks and reward of ownership of the goods;
- b) The Corporation retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the goods sold;
- c) The amount of revenue can be measured reliably;
- d) It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company; and
- e) 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:

- (a) The amount of revenue can be reliably measured;
- (b) It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company;
- (c) Identify the completed work as at the consolidated balance sheet date; and
- (d) Determine the costs incurred for the transaction as well as the cost to complete the transaction to provide that service.

Revenue from interest income, dividends and profits received and other income: The revenue is recognized when the Corporation can obtain economic benefits from the above activities and when it is reliably measured.

**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 deduction for customers who purchase defect products, low-quality and deteriorated goods or goods with incorrect specification 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.

**Cost of good sold**

Cost of goods sold or services rendered including the cost of products, goods, services sold during the period is recorded corresponding to revenue of the period.



**NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS ( CONTINUED)****4. SUMMARY OF SINGIFICANT ACCOUNTING POLICIES ( CONTINUED)****Finacial expenses**

Financial expenses reflect expenses incurred during the period, 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 period.

- 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

**Accounting estimate**

The preparation of the Interim 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 Interim Consolidated Financial Statements and the reported amounts of revenues and expenses during the reporting period. Actual results could differ from those estimates and assumptions.

**Financial Instrument**Initial recognition**Financial Asset**

At initial recognition, a financial asset is recognized at its cost, including any directly attributable transaction costs incurred in acquiring the financial asset.

The Company's financial assets include cash, short-term deposits, cash equivalents, short-term receivables, other receivables, deposits, loans, both listed and unlisted financial instruments, and derivative financial instruments.

**Financial Liabilities**

At initial recognition, financial liabilities are recognized at their cost, including any directly attributable transaction costs incurred in issuing the financial liabilities.

The Corporation's financial liabilities include accounts payable to suppliers, other payables, accrued expenses, finance lease liabilities, loans, and derivative financial instruments.



**NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS ( CONTINUED)****4. SUMMARY OF SINGIFICANT ACCOUNTING POLICIES ( CONTINUED)****Financial Instrument (Continued)**Subsequent measurement

Currently, there are no regulations regarding the subsequent measurement of financial instruments after initial recognition.

**Earnings per shares**

Basic earnings per share for ordinary shares are calculated by dividing the profit or loss attributable to ordinary shareholders, after deducting the amount allocated to the reward and welfare fund, by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year. Diluted earnings per share is determined by adjusting the profit or loss attributable to ordinary shareholders and the weighted average number of ordinary shares outstanding for the effect of potential dilutive ordinary shares, including convertible bonds and stock options.

**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 the relationship is focused more than its legal form.

## NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS ( CONTINUED)

## 5. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE INTERIM CONSOLIDATED BALANCE SHEET, INCOME STATEMENT.

## 5.1 Cash and cash equivalents

|                  | 30/09/2025<br>VND      | 01/01/2025<br>VND      |
|------------------|------------------------|------------------------|
| Cash on hand     | 5,495,093,057          | 3,798,320,958          |
| Cash in banks    | 100,197,959,448        | 200,237,949,703        |
| Cash equivalents | 40,000,000,000         | 19,106,716,025         |
| <b>Total</b>     | <b>145,693,052,505</b> | <b>223,142,986,686</b> |

## 5.2 Investments held to maturity

Held-to-maturity investments are presented as time deposits in VND with maturities over 3 months but less than 1 year at a commercial bank.

|                   | 30/09/2025 (VND)       |                        | 01/01/2025 (VND)       |                        |
|-------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                   | Original cost          | Book value             | Original cost          | Book value             |
| <b>Short term</b> | <b>407,664,000,000</b> | <b>407,664,000,000</b> | <b>263,536,230,009</b> | <b>263,536,230,009</b> |
| - Term deposit    | 407,664,000,000        | 407,664,000,000        | 263,536,230,009        | 263,536,230,009        |
| <b>Long term</b>  | -                      | -                      | -                      | -                      |
| - Bond            | -                      | -                      | -                      | -                      |
| <b>Total</b>      | <b>407,664,000,000</b> | <b>407,664,000,000</b> | <b>263,536,230,009</b> | <b>263,536,230,009</b> |



**NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS ( CONTINUED)****5.3 Short-term receivables from customers**

|                                                                          | 30/09/2025<br>VND      | 01/01/2025<br>VND      |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a) Short-term</b>                                                     | <b>271,355,645,844</b> | <b>300,353,978,968</b> |
| Nhat Khang Ceramic Tiles One Member Co.Ltd                               | 12,376,220,165         | 7,399,923,036          |
| Vitaly Joint Stock Company                                               | 13,979,821,616         | 23,821,330,443         |
| Chin Phuoc Co.Ltd                                                        | 11,671,328,706         | 10,992,966,331         |
| Mekong East Service Trade Manufacturing<br>Construction Co., Ltd. (QL20) | 14,248,147,377         | 14,248,147,377         |
| Hoang Dung Construction Trading Co., Ltd                                 | 15,862,179,158         | 15,862,179,158         |
| Fico-Corea Construction Company Limited                                  | 8,549,296,883          | 10,790,281,101         |
| STE Hai Phat Co.,Ltd                                                     | 13,595,695,094         | 39,762,148,694         |
| Beton 6 Joint Stock Company                                              | 11,932,519,621         | 11,932,519,621         |
| Minh Long Material business joint stock Company                          | 10,495,830,573         | 4,163,955,622          |
| Phu My Ultra White Float Glass Co., Ltd                                  | 10,489,459,483         | 11,580,656,718         |
| Dai Vuong Thanh Trading and Service One Member Co.Ltd                    | 11,202,965,478         | 14,592,867,778         |
| Cuong Phat Import-Export Trade Service Co., Ltd                          | 17,019,233,316         | 14,551,135,858         |
| Others                                                                   | 119,932,948,374        | 120,655,867,231        |
| <b>b) Long-term</b>                                                      | -                      | -                      |
| <b>Total</b>                                                             | <b>271,355,645,844</b> | <b>300,353,978,968</b> |
| <i>In which</i>                                                          |                        |                        |
| <i>- Short-term receivables from related parties</i>                     | <i>24,928,971,257</i>  | <i>40,122,328,716</i>  |

## NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS ( CONTINUED)

## 5.4 Others receivables

|                                                        | 30/09/2025             | 01/01/2025             |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                        | VND                    | VND                    |
|                                                        | Book value             | Book value             |
| <b>a) Short-term</b>                                   | <b>93,648,494,765</b>  | <b>97,700,499,070</b>  |
| Interest for term deposit                              | 1,146,823,285          | 3,387,902,935          |
| Advances                                               | 4,736,137,541          | 6,066,444,262          |
| Short-term deposits                                    | 9,515,790,508          | 9,497,990,112          |
| Receivables from Vitaly Joint Stock Company            | 25,305,660,435         | 25,305,660,435         |
| Mr Tran Thanh Hai                                      | 7,911,266,047          | 7,911,266,047          |
| Interest receivables- Xuan Cau                         | 6,923,054,795          | 6,923,054,795          |
| Investment Joint Stock Company                         |                        |                        |
| Receivables from Truong An Joint Stock Company         | 1,846,506,273          | 1,846,506,273          |
| Havali FiCO Joint Stock Company                        | 5,462,296,435          | 5,462,296,435          |
| Receivables for compensation support funds for the     |                        |                        |
| Project in Quarter 4, 5, 6, Thu Thiem Ward, District 1 | 5,118,888,000          | 5,118,888,000          |
| BT 20 - Cuu Long Joint Stock Company                   | 8,210,292,645          | 8,210,292,645          |
| Dividends and profits receivable ( BMT)                | 830,040,000            | 830,040,000            |
| FiCO Investment Joint Stock Company                    | 11,944,956,893         | 11,944,956,893         |
| Others                                                 | 4,696,781,908          | 5,195,200,238          |
| <b>b) Long-term</b>                                    | <b>34,486,795,054</b>  | <b>33,840,758,916</b>  |
| Long-term deposits                                     | 10,894,745,109         | 10,480,357,971         |
| Receivables from Tan Bach Viet Construction            |                        |                        |
| Investment Company Limited                             | 22,935,400,945         | 22,935,400,945         |
| Others                                                 | 656,649,000            | 425,000,000            |
| <b>Total</b>                                           | <b>128,135,289,819</b> | <b>131,541,257,986</b> |
| <i>In which:</i>                                       |                        |                        |
| <i>Other receivables from related parties</i>          | <i>60,650,453,358</i>  | <i>60,647,609,358</i>  |



NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS ( CONTINUED)

5.5 Bad debts

|                                                                                                          | 30/09/2025 (VND)       |                    | 01/01/2025 (VND)       |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
|                                                                                                          | Original value         | Recoverable amount | Original value         | Recoverable amount |
| <b>The total value of accounts receivable, overdue loans or not yet overdue but difficult to recover</b> | <b>154,205,012,124</b> | <b>53,985,021</b>  | <b>155,808,526,941</b> | <b>53,985,021</b>  |
| Hoang Dung Construction Trading Company Limited                                                          | 15,862,179,158         | -                  | 15,862,179,158         | -                  |
| Dong Me Kong Construction Manufacture Trading Service Company Limited                                    | 14,248,147,377         | -                  | 14,248,147,377         | -                  |
| BT 20 - Cuu Long Joint Stock Company                                                                     | 8,210,292,645          | -                  | 8,210,292,645          | -                  |
| Havali FiCO Joint Stock Company                                                                          | 5,462,296,645          | -                  | 5,462,296,645          | -                  |
| Project for neighborhoods 4-5-6, Tan Dinh Ward, District I                                               | 5,118,888,000          | -                  | 5,118,888,000          | -                  |
| Thanh Cao Limited Liability Company                                                                      | 1,239,144,321          | -                  | 1,239,144,321          | -                  |
| Ha Tien Phong Joint Stock Company                                                                        | 1,594,435,202          | -                  | 1,594,435,202          | -                  |
| Branch of Tam Lan Company Limited                                                                        | 1,682,214,996          | -                  | 1,682,214,996          | -                  |
| Branch of Thien An Infrastructure Joint Stock Company                                                    | 2,215,487,202          | -                  | 2,215,487,202          | -                  |
| Thien A Steel Trading Company Limited                                                                    | 1,629,637,250          | -                  | 1,629,637,250          | -                  |
| Tran Song Anh construction transport trading service one member company limited                          | 1,426,427,860          | -                  | 1,426,427,860          | -                  |
| Constrexim construction investment joint stock company                                                   | 1,066,484,649          | -                  | 1,066,484,649          | -                  |
| Macrocoz Investment and Construction Joint Stock Company                                                 | 1,511,999,999          | -                  | 1,511,999,999          | -                  |
| Other                                                                                                    | 92,937,376,820         | 53,985,021         | 94,540,891,637         | 53,985,021         |
| <b>Total</b>                                                                                             | <b>154,151,027,103</b> |                    | <b>155,754,541,920</b> |                    |

## NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS ( CONTINUED)

## 5.6 Inventories

|                           | 30/09/2025 (VND)       |                         | 01/01/2025 (VND)       |                         |
|---------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|                           | Original value         | Allowances              | Original value         | Allowances              |
| Materials                 | 37,246,240,653         | (7,988,782,551)         | 68,484,474,349         | (1,574,818,162)         |
| Tools                     | 9,102,940,021          | (1,058,354,506)         | 9,050,274,144          | (1,058,354,506)         |
| Work in progress          | 220,674,042,052        | -                       | 220,724,046,311        | -                       |
| Finished goods            | 150,348,975,475        | (10,330,168,275)        | 210,516,256,791        | (12,963,340,943)        |
| Merchandise               | 127,512,295,211        | (18,184,247,075)        | 142,879,118,815        | (18,569,217,495)        |
| Goods in transit for sale | -                      | -                       | 931,561,347            | -                       |
| Real estate goods         | 19,962,563,400         | -                       | 19,962,563,400         | -                       |
| <b>Total</b>              | <b>564,847,056,812</b> | <b>(37,561,552,407)</b> | <b>672,548,295,157</b> | <b>(34,165,731,106)</b> |

## 5.7 Prepaid expenses

|                                       | 30/09/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND     |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>a) Short-term</b>                  | <b>11,337,842,657</b> | <b>3,173,557,766</b>  |
| Tools and supplies                    | 1,491,780,427         | 1,710,433,849         |
| Mineral exploitation licensing fee    | 2,819,419,249         | -                     |
| Insurance and repair                  | 62,208,890            | 466,139,249           |
| Land rent, water surface rent         | 3,436,998,717         | -                     |
| Others                                | 3,527,435,374         | 996,984,668           |
| <b>b) Long-term</b>                   | <b>50,363,790,442</b> | <b>57,825,489,496</b> |
| Sailing Tower office rental expenses  | 37,841,490,742        | 39,243,027,433        |
| Tools and supplies                    | 8,232,714,053         | 13,527,163,124        |
| Insurance and repair                  | 526,020,832           | 841,633,328           |
| Showroom construction expenses        | 910,727,778           | -                     |
| Cost of opening Phuoc Hoa quarry site | 2,603,857,562         | 4,007,576,512         |
| Others                                | 248,979,475           | 206,089,099           |
| <b>Total</b>                          | <b>61,701,633,099</b> | <b>60,999,047,262</b> |



## NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS ( CONTINUED)

## 5.8 Tangible fixed assets

|                                           | Unit: VND       |                 |                |                   |              |
|-------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|-------------------|--------------|
|                                           | Buildings       | Machineries     | Vehicles       | Office equipments | Others       |
| <b>COST</b>                               |                 |                 |                |                   | <b>Total</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  |
| Addition                                  | 8,220,000,000   | -               | 1,416,386,364  | 36,898,148        | -            |
| Purchase                                  | 8,220,000,000   | -               | 1,416,386,364  | 36,898,148        | -            |
| Completed capital construction investment | -               | -               | -              | -                 | -            |
| Acquisition of finance leased assets      | -               | -               | -              | -                 | -            |
| <b>Decrease</b>                           |                 |                 |                |                   |              |
| Disposal                                  | -               | -               | 3,402,351,332  | 41,733,640        | -            |
| Other decrease                            | -               | -               | 3,402,351,332  | 41,733,640        | -            |
| As at 30/09/2025                          | 283,933,604,225 | 638,849,859,772 | 59,948,163,135 | 4,370,071,447     | 280,628,999  |
| <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   |
| Addition                                  | 6,421,546,090   | 15,832,281,410  | 1,484,756,852  | 150,466,661       | -            |
| Charged for the year                      | 6,421,546,090   | 15,832,281,410  | 1,484,756,852  | 150,466,661       | -            |
| Acquisition of finance leased assets      | -               | -               | -              | -                 | -            |
| <b>Deduction</b>                          |                 |                 |                |                   |              |
| Disposal                                  | -               | -               | 3,402,351,332  | 41,733,640        | -            |
| Other decrease                            | -               | -               | 3,402,351,332  | 41,733,640        | -            |
| As at 30/09/2025                          | 136,684,946,360 | 632,939,552,551 | 51,197,327,287 | 4,192,463,405     | 23,385,750   |
| <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  |
| As at 30/09/2025                          | 147,248,657,865 | 5,910,307,221   | 8,750,835,848  | 177,608,042       | 257,243,249  |

## NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS ( CONTINUED)

## 5.9 Finance lease fixed assets

Unit: VND

|                                      | Vehicles      | Total         |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>COST</b>                          |               |               |
| As at 01/01/2025                     | 1,572,302,368 | 1,572,302,368 |
| Addition                             | -             | -             |
| Deduction                            | -             | -             |
| As at 30/09/2025                     | 1,572,302,368 | 1,572,302,368 |
| <b>ACCUMULATED DEPRECIATION</b>      |               |               |
| As at 01/01/2025                     | 949,932,685   | 949,932,685   |
| Addition                             | 294,806,691   | 294,806,691   |
| Charged for the year                 | 294,806,691   | 294,806,691   |
| Deduction                            | -             | -             |
| Acquisition of finance leased assets | -             | -             |
| As at 30/09/2025                     | 1,244,739,376 | 1,244,739,376 |
| <b>NET BOOK VALUE</b>                |               |               |
| As at 01/01/2025                     | 622,369,683   | 622,369,683   |
| As at 30/09/2025                     | 327,562,992   | 327,562,992   |



**NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS ( CONTINUED)****5.10 Intangible fixed assets**

*Unit: VND*

|                                 | Land use rights | Softwares   | Others         | Total          |
|---------------------------------|-----------------|-------------|----------------|----------------|
| <b>COST</b>                     |                 |             |                |                |
| As at 01/01/2025                | 53,027,637,548  | 451,071,228 | 33,132,449,677 | 86,611,158,453 |
| Addition                        | -               | -           | -              | -              |
| Purchasings                     | -               | -           | -              | -              |
| Deduction                       | -               | -           | -              | -              |
| Disposals                       | -               | -           | -              | -              |
| As at 30/09/2025                | 53,027,637,548  | 451,071,228 | 33,132,449,677 | 86,611,158,453 |
| <b>ACCUMULATED AMORTISATION</b> |                 |             |                |                |
| As at 01/01/2025                | 21,415,449,101  | 359,613,473 | 3,816,952,236  | 25,592,014,810 |
| Addition                        | (76,807,974)    | 18,707,265  | 2,054,921,232  | 1,996,820,523  |
| Charged for the year            | 747,440,946     | 18,707,265  | 1,230,672,312  | 1,996,820,523  |
| Other                           | (824,248,920)   | -           | 824,248,920    | -              |
| Deduction                       | -               | -           | -              | -              |
| Disposals                       | -               | -           | -              | -              |
| As at 30/09/2025                | 21,338,641,127  | 378,320,738 | 5,871,873,468  | 27,588,835,333 |
| <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 30/09/2025                | 31,688,996,421  | 72,750,490  | 27,260,576,209 | 59,022,323,120 |

## NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS ( CONTINUED)

## 5.11 Investment property

|                                                       | 01/01/2025            |                      | 30/09/2025            |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                                                       | VND                   | Addition             | Deduction             |
|                                                       |                       |                      | VND                   |
| <b>INVESTMENT PROPERTY FOR LEASE.</b>                 |                       |                      |                       |
| <b>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>1,131,913,611</b> | <b>22,096,171,340</b> |
| Department Store at Apartment Building 17, Ho Hao Hon | 3,882,396,504         | 415,971,045          | 4,298,367,549         |
| Office at Van Do Apartment                            | 1,004,001,808         | 56,532,870           | 1,060,534,678         |
| Real estate trading floor at Van Do Apartment         | 617,129,207           | 34,796,187           | 651,925,394           |
| Commercial and service area at Van Do Apartment       | 6,483,306,097         | 324,972,522          | 6,808,278,619         |
| Commercial and service area at Horizon Apartment      | 1,620,903,148         | 97,234,245           | 1,718,137,393         |
| Rolling mill                                          | 6,206,510,413         | 148,500,000          | 6,355,010,413         |
| Land rental in Rolling mill                           | 1,150,010,552         | 53,906,742           | 1,203,917,294         |
| <b>Net Book Value</b>                                 | <b>10,633,468,818</b> | -                    | <b>9,501,555,207</b>  |
| Department Store at Apartment Building 17, Ho Hao Hon | 1,663,884,181         | -                    | 1,247,913,136         |
| Office at Van Do Apartment                            | 744,528,584           | -                    | 687,995,714           |
| Real estate trading floor at Van Do Apartment         | 450,722,193           | -                    | 415,926,006           |
| Commercial and service area at Van Do Apartment       | 4,349,111,333         | -                    | 4,024,138,811         |
| Commercial and service area at Horizon Apartment      | 1,626,158,079         | -                    | 1,528,923,834         |
| Rolling mill                                          | 217,800,000           | -                    | 69,300,000            |
| Land rental in Rolling mill                           | 1,581,264,448         | -                    | 1,527,357,706         |



## NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS ( CONTINUED)

## 5.12 Construction in progress

|                                                                 | 30/09/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND     |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Silica plant project construction costs                         | 25,346,032,208        | 19,037,929,198        |
| Fire protection system installation cost – Binh Duong warehouse | 3,131,766,995         | 3,131,766,995         |
| Cost of the Phan Huy Ich project                                | 1,890,766,944         | -                     |
| Phuoc Hoa quarry expansion investment costs                     | 3,066,209,545         | -                     |
| Others                                                          | 11,633,425,537        | 10,128,760,123        |
|                                                                 | 5,623,863,187         | 5,777,402,080         |
| <b>Total</b>                                                    | <b>25,346,032,208</b> | <b>19,037,929,198</b> |

## NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS ( CONTINUED)

## 51.13 Financial Investments

Unit: VND

|                                                       |              | 30/09/2025 (VND)                     |                                         | 01/01/2025 (VND)                     |                                         |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| Items                                                 | Equity owned | Value re-assessed after equitization | Value accounted for using equity method | Value re-assessed after equitization | Value accounted for using equity method |
| Investments in Associates                             |              |                                      |                                         |                                      |                                         |
| Hoa An Joint Stock Company                            | 23.73%       | 607,040,223,480                      | 956,401,953,788                         | 607,040,223,480                      | 900,093,164,779                         |
| Vitaly Joint Stock Company                            | 41.78%       | 48,801,747,700                       | 112,218,061,588                         | 48,801,747,700                       | 101,376,053,492                         |
| Packaging and Minerals No.1 Joint Stock Company       | 24.00%       | 7,588,086,720                        | -                                       | 7,588,086,720                        | 2,362,522,049                           |
| Havali FiCO Joint Stock Company                       | 20.00%       | 1,920,000,000                        | 1,393,758,207                           | 1,920,000,000                        | 2,009,086,265                           |
| FiCO-Corea Construction Company Limited               | 49.50%       | 600,000,000                          | -                                       | 600,000,000                          | -                                       |
| Tan Bach Viet Construction Investment Company Limited | 29.00%       | 17,391,654,060                       | 15,343,988,623                          | 17,391,654,060                       | 15,251,540,405                          |
| FiCO High Technology Joint Stock Company              | 45.00%       | 22,988,735,000                       | 26,963,799,911                          | 22,988,735,000                       | 26,963,799,911                          |
| FiCO Pan-United Concrete Joint Stock Company          | 45.00%       | 2,000,000,000                        | -                                       | 2,000,000,000                        | -                                       |
| FiCO Tay Ninh Cement Joint Stock Company              | 25.84%       | 54,000,000,000                       | 66,009,426,675                          | 54,000,000,000                       | 66,851,437,431                          |
|                                                       |              | 451,750,000,000                      | 734,472,918,784                         | 451,750,000,000                      | 685,278,725,226                         |



## NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

## 5.13 Financial Investments (Continued)

Unit: VND

| Items                                                               | Equity owned | 30/09/2025 (VND) |                 | 01/01/2025 (VND) |                 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
|                                                                     |              | Original cost    | Provision       | Original cost    | Provision       |
| Investments in other entities                                       |              |                  |                 |                  |                 |
| SaiGon Materials and Construction Joint Stock Company               |              | 57,435,569,518   | (3,195,151,670) | 59,435,569,518   | (3,195,151,670) |
| Packaging and Minerals No.1 Joint Stock Company                     | 10.00%       | 293,330,739      | -               | 293,330,739      | -               |
| General Construction Consultant Joint Stock Company                 | 5.60%        | 1,041,450,787    | -               | 1,041,450,787    | -               |
| FICO Tay Ninh Mineral Joint Stock Company                           | 4.00%        | 2,300,016,674    | -               | 2,300,016,674    | -               |
| Golden Lotus Securities Joint Stock Company                         |              | 4,096,610,711    | -               | 4,096,610,711    | -               |
| Truong Thanh Furniture Corporation                                  | 0.00%        | 3,093,151,670    | (3,093,151,670) | 3,093,151,670    | (3,093,151,670) |
| Building Materials Trading and Investment Joint Stock Company (BMT) | 13.48%       | 2,444            | -               | 2,444            | -               |
| BT20 - Cuu Long Joint Stock Company                                 | 8.90%        | 7,298,882,365    | -               | 7,298,882,365    | -               |
| Thua Thien Hue Ceramic Tiles & Minerals Joint Stock Company         | 3.30%        | 11,985,124,128   | -               | 13,985,124,128   | -               |
| FICO High Technology Joint Stock Company                            | 15.00%       | 102,000,000      | (102,000,000)   | 102,000,000      | (102,000,000)   |
| FICO Investment Joint Stock Company                                 | 13.16%       | 900,000,000      | -               | 900,000,000      | -               |
| Binh Dinh Fico Energy Joint Stock Company                           | 1.28%        | 19,743,750,000   | -               | 19,743,750,000   | -               |
|                                                                     |              | 6,581,250,000    | -               | 6,581,250,000    | -               |

## 5.14 Good will

Goodwill as of September 30, 2025 represents the balance of goodwill arising from the Corporation's acquisition of a 51% stake in Dong Nam A Brick Joint Stock Company on 31 August 2018. This goodwill is amortized using the straight-line method over a period of 10 years starting from 31 August 2018.

## NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS ( CONTINUED)

## 5.15 Short-term trade payables

|                                                              | 30/09/2025 (VND)      |                       | 01/01/2025 (VND)      |                       |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                              | Book value            | Repayable amount      | Book value            | Repayable amount      |
| <b>a) Short-term</b>                                         | <b>69,750,196,232</b> | <b>69,750,196,232</b> | <b>67,710,437,055</b> | <b>67,710,437,055</b> |
| Vitaly Joint Stock Company                                   | 183,950,430           | 183,950,430           | 285,403,112           | 285,403,112           |
| Phuong Nam Packaging Manufacturing & Trading Co., Ltd        | 1,046,157,120         | 1,046,157,120         | 1,740,920,935         | 1,740,920,935         |
| Bui Duc Production and trading company Limited               | 7,015,960,800         | 7,015,960,800         | -                     | -                     |
| Micco-Nam Bo Mining Chemical industry Co.,Ltd                | 868,695,568           | 868,695,568           | 1,704,047,467         | 1,704,047,467         |
| Hung Vuong Construction Co., Ltd. – Ba Ria - Vung Tau Branch | 820,174,207           | 820,174,207           | 5,187,464,544         | 5,187,464,544         |
| Thanh Tam Petroleum Co., Ltd                                 | -                     | -                     | 3,467,718,173         | 3,467,718,173         |
| Hoang Phat Industrial Material Company Limited               | 2,926,147,787         | 2,926,147,787         | 762,879,110           | 762,879,110           |
| Hung Trong Import Export Company Limited                     | 9,994,162,320         | 9,994,162,320         | 3,720,117,500         | 3,720,117,500         |
| Hai Tung Co.,Ltd                                             | 4,947,909,120         | 4,947,909,120         | 8,712,478,500         | 8,712,478,500         |
| Packaging and Minerals Joint Stock Company No. 01            | 196,361,820           | 196,361,820           | 464,578,740           | 464,578,740           |
| Others                                                       | 41,750,677,060        | 41,750,677,060        | 41,664,828,974        | 41,664,828,974        |
| <b>b) Long-term</b>                                          | <b>-</b>              | <b>-</b>              | <b>-</b>              | <b>-</b>              |
| <b>Total</b>                                                 | <b>69,750,196,232</b> | <b>69,750,196,232</b> | <b>67,710,437,055</b> | <b>67,710,437,055</b> |
| <i>in which:</i>                                             |                       |                       |                       |                       |
| <i>Payables from related parties.</i>                        | <i>2,735,153,737</i>  | <i>2,735,153,737</i>  | <i>1,472,278,832</i>  | <i>1,472,278,832</i>  |

## 5.16 Short-term accrued expense

|                                                  | 30/09/2025            | 01/01/2025            |
|--------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                  | VND                   | VND                   |
| <b>a) Short-term</b>                             | <b>17,213,188,831</b> | <b>14,960,287,163</b> |
| Interest expense                                 | 606,463,794           | 803,025,375           |
| Costs of processing Phuoc Hoa FiCO boulder stone | 6,950,812,388         | 6,654,250,041         |
| Support, sales discount                          | 1,472,422,743         | 1,236,847,376         |
| Others                                           | 8,183,489,906         | 6,266,164,371         |
| <b>b) Long-term</b>                              | <b>-</b>              | <b>-</b>              |
| <b>Total</b>                                     | <b>17,213,188,831</b> | <b>14,960,287,163</b> |



NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS ( CONTINUED)

5.17 Other payables

|                                                                    | 30/09/2025 (VND)      |                       | 01/01/2025 (VND)      |                       |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                    | Book value            | Repayable amount      | Book value            | Repayable amount      |
| <b>a) Short-term</b>                                               | <b>37,802,326,105</b> | <b>37,802,326,105</b> | <b>37,430,145,960</b> | <b>37,430,145,960</b> |
| Short-term deposit payables                                        | 25,938,784,167        | 25,938,784,167        | 17,435,655,141        | 17,435,655,141        |
| Trade union fees                                                   | 329,360,960           | 329,360,960           | 234,398,020           | 234,398,020           |
| Social insurance                                                   | 189,696,922           | 189,696,922           | 209,740,697           | 209,740,697           |
| Remuneration for the Board of Management and the Supervisory Board | 576,580,798           | 576,580,798           | 732,580,798           | 732,580,798           |
| Dividends, profits payable                                         | 115,976,427           | 115,976,427           | 88,322,402            | 88,322,402            |
| Other payables                                                     | 10,651,926,831        | 10,651,926,831        | 18,729,448,902        | 18,729,448,902        |
| <b>b) Long-term</b>                                                | <b>52,206,326,661</b> | <b>52,206,326,661</b> | <b>49,638,014,561</b> | <b>49,638,014,561</b> |
| Long-term deposit payables                                         | 11,455,741,729        | 11,455,741,729        | 8,887,429,629         | 8,887,429,629         |
| Payable to Tan Bach Viet Construction Investment Co., Ltd.         | 40,750,584,932        | 40,750,584,932        | 40,750,584,932        | 40,750,584,932        |
| Other                                                              | -                     | -                     | -                     | -                     |
| <b>Total</b>                                                       | <b>90,008,652,766</b> | <b>90,008,652,766</b> | <b>87,068,160,521</b> | <b>87,068,160,521</b> |
| <i>In which:</i>                                                   |                       |                       |                       |                       |
| <i>Other payables are to related parties.</i>                      | <i>40,750,584,932</i> | <i>40,750,584,932</i> | <i>40,750,584,932</i> | <i>40,750,584,932</i> |

# FICO CORPORATION - JSC

Consolidated Financial Statements Q3, 2025

From B 09-DN/HN

## NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

### 5.18 Loans and finance lease liabilities

Unit: VND

|                                                                               | Cumulative from 01 January to 30 |                  |                   |                   | 01/01/2025      |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------|------------------|
|                                                                               | 30/09/2025                       |                  | September         |                   |                 |                  |
|                                                                               | Carrying value                   | Repayable amount | Addition          | Deduction         | Carrying value  | Repayable amount |
| <b>a) Short-term</b>                                                          |                                  |                  |                   |                   |                 |                  |
| <b>a1) Short-term borrowings</b>                                              |                                  |                  |                   |                   |                 |                  |
| Vietnam JSC Bank for Industry and Trade - Ho Chi Minh City Branch             | 722,351,155,522                  | 722,351,155,522  | 1,340,672,412,052 | 1,448,239,890,480 | 829,918,633,950 | 829,918,633,950  |
| Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade - Bac Binh Duong Branch | 722,120,155,534                  | 722,120,155,534  | 1,340,518,412,061 | 1,448,008,890,477 | 829,610,633,950 | 829,610,633,950  |
| Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Branch 5                 | 421,549,673,317                  | 421,549,673,317  | 753,951,087,957   | 812,666,086,870   | 480,264,672,230 | 480,264,672,230  |
| Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) Head Office           | 172,623,142,681                  | 172,623,142,681  | 309,482,558,727   | 324,493,786,876   | 187,634,370,830 | 187,634,370,830  |
| Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Dong Nai Branch  | 10,600,000,000                   | 10,600,000,000   | 48,900,000,000    | 59,500,000,000    | 21,200,000,000  | 21,200,000,000   |
| Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade - Visa                  | 78,550,000,000                   | 78,550,000,000   | 143,925,584,336   | 139,236,490,506   | 73,860,906,170  | 73,860,906,170   |
| Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Branch 5                 | -                                | -                | 745,649,000       | 745,649,000       | -               | -                |
| Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank                                | 3,389,039                        | 3,389,039        | 10,065,599        | 6,676,560         | -               | -                |
| Others                                                                        | 2,343,265,777                    | 2,343,265,777    | 46,103,466,442    | 62,760,200,665    | 19,000,000,000  | 19,000,000,000   |
| <b>a2) Current portion of long-term borrowings</b>                            | 3,800,000,000                    | 3,800,000,000    | 37,400,000,000    | 48,600,000,000    | 15,000,000,000  | 15,000,000,000   |
| <b>b) Long-term</b>                                                           | 32,650,684,720                   | 32,650,684,720   | -                 | -                 | 32,650,684,720  | 32,650,684,720   |
| <b>b1) Long-term borrowings</b>                                               | 230,999,988                      | 230,999,988      | 153,999,991       | 231,000,003       | 308,000,000     | 308,000,000      |
| Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade - Bac Binh Duong Branch | 5,676,000,000                    | 5,676,000,000    | 5,859,000,000     | 336,999,991       | 153,999,991     | 153,999,991      |
| <b>b2) Finance lease liabilities</b>                                          | 5,676,000,000                    | 5,676,000,000    | 5,859,000,000     | 183,000,000       | -               | -                |
| CHAILEASE International One Member Limited Financial Leasing Company          | 5,676,000,000                    | 5,676,000,000    | 5,859,000,000     | 183,000,000       | -               | -                |
| <b>Total</b>                                                                  | 728,027,155,522                  | 728,027,155,522  | 1,346,531,412,052 | 1,448,730,890,462 | 830,072,633,941 | 830,072,633,941  |



NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS ( CONTINUED)

5.19 Owners' Equity

a. Change of owners' equity

*Unit: VND*

|                                                                             | Legal capital     | Other legal capital | Assets revaluation reserve | Investment and development funds | Retained earnings (Accumulated) | Non-controlling interest | Total             |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|----------------------------|----------------------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------|
| As at 01/01/2024                                                            | 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 in the previous year                                                 | -                 | -                   | -                          | -                                | 83,441,448,227                  | (923,357,385)            | 82,518,090,842    |
| Profit distribution                                                         | -                 | -                   | -                          | 8,216,733,838                    | (8,216,733,838)                 | -                        | -                 |
| Adjustment due to the partial liquidation of Hoa An Joint Stock Company     | -                 | -                   | 20,020,000,000             | -                                | (20,020,000,000)                | -                        | -                 |
| Dividend distribution                                                       | -                 | -                   | -                          | -                                | -                               | -                        | -                 |
| Appropriation for the Bonus and Welfare Fund                                | -                 | -                   | -                          | -                                | (63,500,000,000)                | (7,011,176,317)          | (70,511,176,317)  |
| Appropriation for the Board of Managements and Supervisory Board Bonus Fund | -                 | -                   | -                          | -                                | (5,541,190,804)                 | (1,404,824,400)          | (6,946,015,204)   |
| Consolidation adjustment                                                    | -                 | -                   | -                          | -                                | (886,440,000)                   | (313,560,000)            | (1,200,000,000)   |
|                                                                             | -                 | -                   | -                          | -                                | (44,715,201,552)                | -                        | (44,715,201,552)  |
| As at 31/12/2024                                                            | 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 |
| As at 01/01/2025                                                            | 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 for the year                                                         | -                 | -                   | -                          | -                                | 105,905,069,372                 | 7,050,606,912            | 112,955,676,284   |
| Profit distribution                                                         | -                 | -                   | -                          | 58,311,284,207                   | -                               | -                        | 58,311,284,207    |
| Dividend distribution                                                       | -                 | -                   | -                          | -                                | (63,500,000,000)                | (5,853,688,159)          | (69,353,688,159)  |
| Appropriation for the Development Investment Fund                           | -                 | -                   | -                          | -                                | (58,311,284,207)                | -                        | (58,311,284,207)  |
| Appropriation for the Bonus and Welfare Fund                                | -                 | -                   | -                          | -                                | (5,645,306,908)                 | (875,218,414)            | (6,520,525,322)   |
| Appropriation for the Board of Managements and Supervisory Board Bonus Fund | -                 | -                   | -                          | -                                | (839,885,462)                   | (296,784,538)            | (1,136,670,000)   |
| Increase of charter capital at Phuoc Hoa Fico Joint Stock Company           | -                 | 22,159,988,000      | -                          | (22,159,988,000)                 | -                               | 4,667,180,014            | 4,667,180,014     |
| Consolidation adjustment                                                    | -                 | -                   | -                          | -                                | 35,870,256,678                  | -                        | 35,870,256,678    |
| As at 30/09/2025                                                            | 1,270,000,000,000 | 44,320,988,000      | (201,803,855,880)          | 70,405,104,421                   | 445,201,591,196                 | (713,136,803)            | 1,627,410,690,934 |

## NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS ( CONTINUED)

## 5.19 Owners' Equity (Continued)

## b. Details of owners' equity

|                                                                            | 30/09/2025<br>VND        | 01/01/2025<br>VND        |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| State Capital Investment Corporation<br>(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> |

## 5.20 Revenues from sales and services rendered

|                                    | Q3, 2025<br>(VND)      | Q3, 2024<br>(VND)      |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| -Turnover from sales               | 248,898,839,617        | 317,880,477,278        |
| <b>Total</b>                       | <b>248,898,839,617</b> | <b>317,880,477,278</b> |
| <b>Revenue deductions</b>          | <b>1,940,585,522</b>   | <b>2,786,792,588</b>   |
| - Trade discount, Sales allowances | 1,940,585,522          | 2,786,792,588          |
| - Sales returns                    | -                      | -                      |
| <b>Net sales</b>                   | <b>246,958,254,095</b> | <b>315,093,684,690</b> |

## 5.21 Cost of goods sold

|                           | Q3, 2025<br>(VND)      | Q3, 2024<br>(VND)      |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
| Cost of merchandises sold | 199,824,750,269        | 263,502,007,852        |
| <b>Total</b>              | <b>199,824,750,269</b> | <b>263,502,007,852</b> |

## 5.22 Financial income

|                                      | Q3, 2025<br>(VND)    | Q3, 2024<br>(VND)    |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Interests on loans, on cash in banks | 1,308,932,112        | 1,010,519,516        |
| Distributed dividends                | -                    | -                    |
| Gains on exchange rates              | 17,497,870           | 130,766,861          |
| <b>Total</b>                         | <b>1,326,429,982</b> | <b>1,141,286,377</b> |



## NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS ( CONTINUED)

## 5.23 Financial expense

|                                     | Q3, 2025<br>(VND)    | Q3, 2024<br>(VND)    |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Interests expenses of loan          | 7,827,051,742        | 8,401,608,819        |
| Loss on exchange rates              | -                    | 57,473,526           |
| Provision for loss from investments | 514,770,000          | -                    |
| <b>Total</b>                        | <b>8,341,821,742</b> | <b>8,459,082,345</b> |

## 5.24 Selling expense

|                                   | Q3, 2025<br>(VND)    | Q3, 2024<br>(VND)    |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Payroll expenses                  | 1,689,631,100        | 2,550,010,794        |
| Costs of materials, package       | 720,043,778          | 378,090,114          |
| Costs of tools, supplies          | 11,837,457           | 13,900,000           |
| Depreciation cost of fixed assets | 150,566,478          | 275,615,157          |
| Costs of outsourcing services     | 1,878,716,864        | 2,093,262,617        |
| Other cash expenses               | 684,693,267          | 587,507,868          |
|                                   | <b>5,135,488,944</b> | <b>5,898,386,550</b> |

## 5.25 General administration expenses

|                                       | Q3, 2025<br>(VND)     | Q3, 2024<br>(VND)     |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Expenses of administrative staffs     | 11,187,604,360        | 14,807,683,549        |
| Expenses of administrative materials  | 195,594,969           | 365,510,035           |
| Expenses of office requisites         | 168,717,099           | 282,232,304           |
| Depreciation expenses of fixed assets | 1,267,920,519         | 1,195,719,960         |
| Tax, duties, fees                     | 142,682,017           | 118,169,706           |
| Provisions                            | 300,000,000           | (1,035,171,189)       |
| Expenses of outsourced services       | 4,597,302,844         | 3,086,220,477         |
| Other explicit expenses               | 4,537,906,394         | 5,290,018,462         |
| Allocation of goodwill                | 1,562,028,321         | 1,562,028,321         |
|                                       | <b>23,959,756,523</b> | <b>25,672,411,625</b> |

## NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS ( CONTINUED)

## 5.26 Other income/ other expenses

|                                                      | Q3, 2025<br>(VND)    | Q3, 2024<br>(VND)      |
|------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|
| Revenues from transferring, liquidating fixed assets | 1,500,000            | 286,818,182            |
| Income from compensation and discounts received      | 22,520,566           | 112,717,619            |
| Income from the sale of gasoline, oil, electricity   | 6,826,405,862        | 7,041,866,932          |
| Income from leasing service provision                | 560,844,042          | 663,666,085            |
| Others                                               | 450,851,174          | 154,798,859            |
| <b>Total</b>                                         | <b>7,862,121,644</b> | <b>8,259,867,677</b>   |
| Income from the sale of gasoline, oil, electricity   | 6,374,690,916        | 6,991,947,685          |
| Rental service expenses for factory premises         | 379,829,670          | 339,610,226            |
| Fine payable from economic contracts                 | (1,468,121,520)      | 927,314,308            |
| Others                                               | 2,752,443,479        | 5,321,997,375          |
| <b>Total</b>                                         | <b>8,038,842,545</b> | <b>13,580,869,594</b>  |
| Net other income/expenses                            | <b>(176,720,901)</b> | <b>(5,321,001,917)</b> |

## 5.27 Earnings per share

|                                                                           | Q3, 2025<br>(VND) | Q3, 2024<br>(VND) |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Profit after tax                                                          | 36,563,151,254    | 21,132,710,214    |
| Profit/Loss for the year attributable to holders of ordinary shares (VND) | 36,563,151,254    | 21,132,710,214    |
| Weighted average number of ordinary shares (Shares)                       | 127,000,000       | 127,000,000       |
| <b>Earnings per share (VND/ Share)</b>                                    | <b>288</b>        | <b>166</b>        |

## 6. OTHERS INFORMATION

## 6.1 Commitments

## Operating lease commitments

As of September 30, 2025, the Corporation has an irrevocable operating lease commitment that is an office lease contract, the lease term is 36 years from 01 January 2010, the rent is paid one month in advance times for the entire rental period.

## Operating lease commitments

The Corporation is currently leasing warehouses, factories, part of offices, and premises of commercial and service areas under operating lease revenue contracts, according to which the operating rental price is agreed on yearly basis.



## NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS ( CONTINUED)

## 6.2 Information about related parties

The list of related parties includes

| Related parties                                                                                                                         | Relationship                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| State Capital Investment Corporation - Limited Liability 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 Investment Construction Limited Liability Company                                                                         | Associates                   |
| FiCO High Technology Joint Stock Company                                                                                                | Associates                   |
| FiCO Pan United Concrete Joint Stock Company                                                                                            | Associates                   |
| Packaging and Minerals Joint Stock Company No. 01                                                                                       | Associates of a subsidiaries |
| Members of the Board of Managements, Supervisory Board, General Director, other managers, and close family members of these individuals | Significant influence        |

In the Period, the Corporation has transactions and outstanding balances with related parties as follows:

**a. Remineration of the Boards of Management, Supervisors, General Directors and other managing personals**

**Salaries, remuneration, and other benefits of the Board of Directors**

| Name                     | Position  | For the period ended<br>30/09/2025<br>VND | For the period ended<br>30/09/2024<br>VND |
|--------------------------|-----------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Mrs. Do Thi Hieu         | President | 899,479,000                               | 801,900,000                               |
| Mr. Cao Truong Thu       | Member    | 72,000,000                                | 72,000,000                                |
| Mr. Nguyen Xuan Thang    | Member    | 634,444,000                               | 566,375,000                               |
| Mr. Pham Viet Thang      | Member    | 72,000,000                                | 72,000,000                                |
| Mr Dang Minh Thua        | Member    | 16,000,000                                | 72,000,000                                |
| Mr Nguyen Ngoc Vu Chuong | Member    | 40,533,300                                |                                           |
| <b>Total</b>             |           | <b>1,734,456,300</b>                      | <b>1,584,275,000</b>                      |

**Remuneration of the Supervisory Board members**

| Name               | Position          | For the period ended<br>30/09/2025<br>VND | For the period ended<br>30/09/2024<br>VND |
|--------------------|-------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Mr. Dao Quang Son  | Head of the Board | 457,990,000                               | 410,240,000                               |
| Mrs. Tran Linh Chi | Member            | 45,000,000                                | 45,000,000                                |
| Mr Le Van Huy      | Member            | 45,000,000                                | 45,000,000                                |
| <b>Total</b>       |                   | <b>547,990,000</b>                        | <b>500,240,000</b>                        |

## NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS ( CONTINUED)

## 6.2 Information about related parties ( Continued)

## a. Remineration of the Boards of Management, Supervisors, General Directors and other managing personals ( Continued)

## Salaries and other benefits of the General Director and other managers

| Name                 | Position                        | For the period ended | For the period ended |
|----------------------|---------------------------------|----------------------|----------------------|
|                      |                                 | 30/09/2025           | 30/09/2024           |
|                      |                                 | VND                  | VND                  |
| Mr. Cao Truong Thu   | General Director                | 787,021,000          | 692,125,000          |
| Mr. Pham Viet Thang  | Deputy General Director         | 607,359,000          | 533,925,000          |
| Mr. Nguyen Xuan Hung | Chief Accounttant               | 562,444,000          | 494,375,000          |
| Mrs. Pham Thi My Van | Former Administration in charge | -                    | 140,747,800          |
| Mrs. Nguyen Le Dung  | Administration in charge        | 218,728,200          | 95,410,000           |
| <b>Total</b>         |                                 | <b>2,175,552,200</b> | <b>1,956,582,800</b> |

## Transactions with related parties

| Related parties                                                | Relationship             | Nature of transactions             | For the period ended  | For the period ended  |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                |                          |                                    | 30/09/2025            | 30/09/2024            |
|                                                                |                          |                                    | VND                   | VND                   |
| <b><u>Purchasing transactions</u></b>                          |                          |                                    | <b>29,844,427,975</b> | <b>55,649,587,973</b> |
| Vitaly Jointstock Company                                      | Associates               | Purchase of materials              | 9,572,779,655         | 32,737,687,471        |
| Packaging and Minerals Joint Stock Company No. 01              | Associates               | Purchase of construction materials | 6,891,686,583         | 10,927,498,800        |
| FICO - Corea Construction Limited Liability Company            | Associates               | Purchase of construction materials | 13,379,961,737        | 11,939,351,702        |
|                                                                |                          | Purchase of services               |                       | 45,050,000            |
| <b><u>Selling transactions</u></b>                             |                          |                                    | <b>46,060,280,483</b> | <b>60,998,142,106</b> |
| Vitaly Jointstock Company                                      | Associates               | Sales of materials                 | -                     | 20,383,017,000        |
| FICO Tay Ninh Cement Joint Stock Company                       | Associates               | Sales of materials                 | 601,088,181           | 1,699,276,702         |
| FICO Pan United Concrete Joint Stock Company                   | Associates               | Sales of construction materials    | 18,650,745,264        | 15,911,423,370        |
| FICO - Corea Construction Limited Liability Company            | Associates               | Sales of construction materials    | 25,376,943,240        | 23,004,425,034        |
| Packaging and Minerals Joint Stock Company No. 01              | Associates               | Sales of materials                 | 1,431,503,798         |                       |
| <b><u>Revenue Deductions</u></b>                               |                          |                                    | <b>796,457,513</b>    | <b>1,134,988,438</b>  |
| Packaging and Minerals Joint Stock Company No. 01              | Associates               | Revenue deductions                 | 4,399,980             | -                     |
| FICO - Corea Construction Limited Liability Company            | Associates               | Revenue deductions                 | 792,057,533           | 1,134,988,438         |
| <b><u>Other transactions</u></b>                               |                          |                                    | <b>50,903,684,198</b> | <b>51,205,777,261</b> |
| Vitaly Jointstock Company                                      | Associates               | Broken brick compensation          | 11,680,308            | 58,783,000            |
|                                                                |                          | Sales discounts received           | 18,181,668            | 73,804,724            |
|                                                                |                          | Trade discounts received           | 23,772,222            | 223,139,537           |
| Xuan Cau Investment Joint Stock Company                        | Significant shareholders | Dividends distributed              | 25,400,000,000        | 25,400,000,000        |
| State Capital Investment Corporation Limited Liability Company | Significant shareholders | Dividends distributed              | 25,450,050,000        | 25,450,050,000        |



## NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS ( CONTINUED)

## 6.2 Information about related parties ( Continued)

## c. Balance with related parties

| Related parties                                     | Relationship                 | Nature of transactions         | 30/09/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND     |
|-----------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Short-term receivables from customers</b>        |                              |                                | <b>24,928,971,257</b> | <b>40,122,328,716</b> |
| Vitaly Jointstock Company                           | Associates                   | Sales of goods                 | 13,979,821,616        | 23,821,330,443        |
| FiCO High Technology Joint Stock Company            | Associates                   | Sales of goods                 | 176,801,280           | 176,801,280           |
| FiCO Tay Ninh Cement Joint Stock Company            | Associates                   | Receivables from sale of goods | -                     | 438,692,664           |
| FiCO Pan United Concrete Joint Stock Company        | Associates                   | Receivables from sale of goods | 2,223,051,478         | 4,895,223,228         |
| FiCO - Corea Construction Limited Liability Company | Associates                   | Receivables from sale of goods | 8,549,296,883         | 10,790,281,101        |
| Packaging and Minerals Joint Stock Company No. 01   | Associates                   | Receivables from sale of goods | -                     | -                     |
| <b>Prepayments to sellers in short-term</b>         |                              |                                | <b>27,976,650</b>     | <b>27,976,650</b>     |
| FiCO High Technology Joint Stock Company            | Associates                   | Purchase of goods              | 27,976,650            | 27,976,650            |
| <b>Other receivables</b>                            |                              |                                | <b>60,650,453,358</b> | <b>60,647,609,358</b> |
| Vitaly Jointstock Company                           | Associates                   | Charter Capital                | 20,579,214,440        | 20,579,214,440        |
|                                                     |                              | Pre-privatization debt         | 4,722,757,195         | 4,722,757,195         |
|                                                     |                              | Others receivables             | 3,688,800             | 3,688,800             |
| Havali FiCO Joint Stock Company                     | Associates                   | Pre-privatization debt         | 5,462,296,435         | 5,462,296,435         |
| FiCO High Technology Joint Stock Company            | Associates                   | Pre-privatization debt         | 21,196,748            | 21,196,748            |
| Tan Bach Viet Investment Construction Ltd.          | Associates                   | FiCO Tower Project             | 22,935,400,945        | 22,935,400,945        |
| Xuan Cau Investment Joint Stock Company             | Significant                  | Income from Lending            | 6,923,054,795         | 6,923,054,795         |
| FiCO - Corea Construction Limited Liability Company | Associates                   | Others receivables             | 2,844,000             | -                     |
| <b>Short-term supplier payables</b>                 |                              |                                | <b>2,735,153,737</b>  | <b>1,472,278,832</b>  |
| Vitaly Jointstock Company                           | Associates                   | Purchase of Brick              | 1,529,291,054         | 285,403,112           |
| Packaging and Minerals Joint Stock Company No. 01   | Associates of a subsidiaries | Purchase of Materials          | 1,205,862,683         | 1,186,875,720         |
| <b>Other long-term payables</b>                     |                              |                                | <b>40,750,584,932</b> | <b>40,750,584,932</b> |
| Tan Bach Viet Investment Construction Ltd.          | Associates                   | FiCO Tower Project             | 40,750,584,932        | 40,750,584,932        |

## 6.3 Comparative information

The comparative figures are the data from the Consolidated Financial Statements for Q3, 2024. Some of the figures have been restated to align with the presentation of this quarter's financial statements

Ho Chi Minh City, October 29, 2025

Prepared



Nguyen Thi Ngan

Chief Accountant



Nguyen Xuan Hung

General Director



Cao Truong Thu