

Số: 92 /CBTT-FICO

Tp.HCM, ngày 27 tháng 3 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

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

1. Tên tổ chức:

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

2. Nội dung thông tin công bố:

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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

Tài liệu đính kèm:

- BCTC 2025

- Văn bản giải trình

TỔNG CÔNG TY VLXD SỐ 1 - CTCP



Nguyễn Lê Dung

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán tổng hợp	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp	10 - 54

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

TỔNG CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

Tên Tổng Công ty viết tắt: FICO.

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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


TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính tổng hợp của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp để Báo cáo tài chính tổng hợp không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc. 



Cao Trường Thu
Tổng Giám đốc
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Số: 134/2026/BCKT-CPA VIETNAM-HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần, được lập ngày 25/3/2026, từ trang 06 đến trang 54, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



Bùi Thị Thúy
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0580-2023-137-1
Giấy Ủy quyền số: 04/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT
Thay mặt và đại diện
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT
Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2026

A blue signature of Lưu Minh Tới.

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

19)
TY
H
ÁP
NA
31
4
1
1
1
C
N
P
11

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		1.264.164.015.791	1.173.530.448.582
I- Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	82.921.830.967	145.502.093.129
1. Tiền	111		82.921.830.967	145.502.093.129
II- Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	398.300.000.000	202.800.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		398.300.000.000	202.800.000.000
III- Các khoản phải thu ngắn hạn	130		523.452.459.861	558.745.710.456
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	366.971.599.614	400.820.768.299
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	222.987.499.415	209.993.379.299
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	77.174.609.687	84.789.795.281
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137	5.6	(145.771.632.977)	(138.948.616.545)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	5.7	2.090.384.122	2.090.384.122
IV- Hàng tồn kho	140	5.8	258.568.505.600	265.672.840.822
1. Hàng tồn kho	141		278.635.854.395	283.214.610.796
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(20.067.348.795)	(17.541.769.974)
V- Tài sản ngắn hạn khác	150		921.219.363	809.804.175
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	610.782.398	499.482.409
2. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.17	310.436.965	310.321.766
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260)	200		1.095.178.485.124	1.108.068.273.204
I- Các khoản phải thu dài hạn	210		2.519.420.115	25.380.073.922
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	2.519.420.115	25.380.073.922
II- Tài sản cố định	220		24.735.479.091	22.815.713.203
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	10.760.257.836	6.744.208.768
- Nguyên giá	222		58.066.330.539	55.543.875.708
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(47.306.072.703)	(48.799.666.940)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	13.975.221.255	16.071.504.435
- Nguyên giá	228		25.898.352.618	25.898.352.618
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(11.923.131.363)	(9.826.848.183)
III- Bất động sản đầu tư	230	5.12	9.124.250.670	10.633.468.818
1. Nguyên giá	231		31.597.726.547	31.597.726.547
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(22.473.475.877)	(20.964.257.729)
IV- Tài sản dở dang dài hạn	240	5.13	6.197.976.540	3.241.258.384
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		6.197.976.540	3.241.258.384
V- Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	1.013.960.503.584	1.005.472.551.077
1. Đầu tư vào Công ty con	251		282.659.586.870	269.333.646.870
2. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	252		763.722.376.457	770.170.701.257
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		56.433.569.518	58.433.569.518
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(88.855.029.261)	(92.465.366.568)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI- Tài sản dài hạn khác	260		38.640.855.124	40.525.207.800
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	38.640.855.124	40.525.207.800
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		2.359.342.500.915	2.281.598.721.786

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		923.366.898.381	869.310.842.543
I- Nợ ngắn hạn	310		898.247.020.895	821.330.356.212
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	202.699.627.750	128.740.772.894
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	113.377.205.752	107.062.570.712
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	2.942.073.836	1.825.510.550
4. Phải trả người lao động	314		11.501.055.460	4.493.554.310
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	849.514.581	2.259.247.629
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	1.357.043.896	1.833.310.861
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19	557.533.951.574	567.059.949.230
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		7.986.548.046	8.055.440.026
II- Nợ dài hạn	330		25.119.877.486	47.980.486.331
1. Phải trả dài hạn khác	337	5.18	25.119.877.486	47.980.486.331
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		1.435.975.602.534	1.412.287.879.243
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.20	1.435.975.602.534	1.412.287.879.243
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		13.295.990.000	-
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		61.847.044.609	17.744.677.068
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		90.832.567.925	124.543.202.175
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối năm trước	421a		-	51.646.309.487
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		90.832.567.925	72.896.892.688
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		2.359.342.500.915	2.281.598.721.786

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Kim Chi



Nguyễn Xuân Hùng




Cao Trường Thụ

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.314.359.339.861	1.485.288.717.224
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	5.624.619.142	5.861.135.548
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.3	1.308.734.720.719	1.479.427.581.676
4. Giá vốn hàng bán	11	6.4	1.242.183.535.052	1.431.828.033.144
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		66.551.185.667	47.599.548.532
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.5	102.811.473.141	94.629.610.453
7. Chi phí tài chính	22	6.6	16.988.636.166	20.212.768.535
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		20.568.104.914	20.579.053.817
8. Chi phí bán hàng	25	6.7	3.221.654.083	2.241.182.990
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	59.580.230.408	42.332.191.834
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		89.572.138.151	77.443.015.626
11. Thu nhập khác	31	6.8	2.876.201.910	2.637.924.883
12. Chi phí khác	32	6.8	1.615.772.136	7.184.047.821
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.8	1.260.429.774	(4.546.122.938)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		90.832.567.925	72.896.892.688
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		90.832.567.925	72.896.892.688

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026


Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Kim Chi



Nguyễn Xuân Hùng



Cao Trường Thu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		90.832.567.925	72.896.892.688
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		4.671.468.000	4.776.278.545
- Các khoản dự phòng	03		5.738.257.946	8.045.313.800
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(103.108.650.792)	(94.374.333.918)
- Chi phí lãi vay	06		20.568.104.914	20.579.053.817
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08		18.701.747.993	11.923.204.932
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		49.930.772.771	24.986.122.470
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		4.578.756.401	(375.382)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		63.626.517.987	(33.387.078.304)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.773.052.687	1.910.968.821
- Tiền lãi vay đã trả	14		(20.570.096.452)	(20.514.004.891)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.713.736.614)	(1.399.254.716)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		114.327.014.773	(16.480.417.070)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(8.038.733.896)	(139.861.759)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		567.354.546	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(445.500.000.000)	(330.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		250.000.000.000	215.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(13.325.940.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		8.448.324.800	7.325.735.116
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		103.941.296.246	92.048.861.316
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(103.907.698.304)	(15.765.265.327)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		1.211.866.872.123	1.543.682.403.784
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.221.392.869.779)	(1.439.798.792.952)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(63.473.580.975)	(63.464.802.975)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(72.999.578.631)	40.418.807.857
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(62.580.262.162)	8.173.125.460
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		145.502.093.129	137.328.967.669
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	82.921.830.967	145.502.093.129

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc







Phạm Thị Kim Chi

Nguyễn Xuân Hùng

Cao Trường Thu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

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

Tên Tổng Công ty viết tắt: FICO.

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

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

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2025 là 71 người (tại ngày 31/12/2024 là 71 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh 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);

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

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

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 của Tổng Công ty 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 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

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

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

1.4 Cấu trúc Tổng Công ty

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

Stt	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
A. Công ty con					
1	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FICO	Tầng 15, Tòa nhà Sailing Tower, Số 111A Pasteur, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh các thương hiệu sản phẩm FICO	100,00%	100,00%
2	Công ty CP Phước Hòa FICO	76 Hồ Đắc Di, Phường Tân Phước, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất kinh doanh đá xây dựng	73,90%	73,90%
3	Công ty CP Cơ khí Xây dựng Tân Định FICO	Lô E, Đường số 2B, khu Công nghiệp Đồng An, phường Bình Hòa, TP. Hồ Chí Minh	Gia công cơ khí; buôn bán vật liệu	64,24%	64,24%
4	Công ty CP Gạch men Thanh Thanh	Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường Trán Biên, tỉnh Đồng Nai.	Sản xuất và kinh doanh gạch	51,00%	51,00%
5	Công ty TNHH MTV Cát Cam Ranh - FICO	Thôn Tân Hải, xã Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa	Sản xuất và kinh doanh cát	100,00%	100,00%
6	Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FICO	Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, Số 111A Pasteur, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh vật liệu xây dựng	100,00%	100,00%
7	Công ty CP Gạch Đồng Nam Á	Thửa đất số 257, tờ bản đồ số 17, khu phố 9, Phường Chánh Phú Hòa, TP. Hồ Chí Minh.	Sản xuất và kinh doanh gạch	51,00%	51,00%
B. Công ty liên kết					
1	Công ty CP xi măng FICO Tây Ninh	Số 433, đại lộ 30/4, Phường Tân Ninh, Tỉnh Tây Ninh	Sản xuất xi măng	25,84%	25,84%
2	Công ty CP Hóa An	20C, Khu phố Cầu Hang, phường Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.	Khai thác và chế biến khoáng sản, VLXD	22,61%	22,61%
3	Công ty CP Vitaly	Đường N1, Khu SXTT Bình Chuẩn, khu phố Bình Phú, Phường Thuận Giao, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất mua bán vật liệu xây dựng; Kinh doanh nhà ở	30,75%	30,75%

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

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

1.4 Cấu trúc Tổng Công ty (Tiếp theo)

Stt	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
4	Công ty CP Havali - FiCO	Số 65, đường số 3, Cư xá Chu Văn An, Phường Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất thủy tinh, sản phẩm từ thủy tinh	20,00%	20,00%
5	Công ty TNHH Xây dựng FiCO -Corea	Tầng M (tầng lửng), Block C, Chung cư Vạn Đô, số 348 Bến Vân Đồn, Phường Vĩnh Hội, TP. Hồ Chí Minh	Cung cấp dịch vụ kỹ thuật xử lý nền đất yếu	49,50%	49,50%
6	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	Số 01 Bạch Đằng, Phường Tân Sơn Hòa, TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp	29,00%	29,00%
7	Công ty CP FiCO Công nghệ Cao	102 đường Phùng Văn Cung, Phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất gạch, bê tông thương phẩm	45,00%	45,00%
8	Công ty CP Bê tông FiCO Pan - United	Số 60 Trường Sơn, Phường Tân Sơn Hòa, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất bê tông thương phẩm	45,00%	45,00%

C. Các đơn vị trực thuộc:

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

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

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

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

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

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

Kỳ kế toán năm

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

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

3.2 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 tổng hợp này.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp

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

Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc và Báo cáo tài chính của Văn phòng Tổng Công ty, các nghiệp vụ và số dư giữa Văn phòng Tổng Công ty với các đơn vị trực thuộc và giữa các đơn vị trực thuộc với nhau đã được loại trừ khi trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng Công ty.

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo là Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính tổng hợp nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tổng Công ty.

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

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

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

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

Quyết toán cổ phần hóa

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

Ước tính kế toán

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

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

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

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

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

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại được kết chuyển vào Tài khoản số 413 - Chênh lệch tỷ giá, số dư tài khoản này sẽ được kết chuyển vào Doanh thu hoặc Chi phí tài chính tại thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

Nguyên tắc ghi nhận tiền

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)*****Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết và đầu tư khác***

Các khoản đầu tư vào các Công ty con mà Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát, các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính tổng hợp.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Tổng Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty con 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 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 vào Công ty con, Công ty liên kết, các khoản đầu tư khác được trình bày trong bảng cân đối kế toán tổng hợp theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty con, góp vốn liên doanh, đầu tư vào Công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Tổng Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Kể từ ngày 01/10/2016 (Tổng Công ty chính thức hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần), giá trị khấu hao của tài sản cố định hằng năm được tính bằng giá trị còn lại của tài sản tại ngày 01/10/2016 chia cho thời gian khấu hao còn lại của tài sản, cụ thể như sau:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)

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

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

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

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

Tổng Công ty là bên góp vốn

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tổng Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

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

Tiền thuê văn phòng trả trước

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

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 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 và Công ty con, Công ty 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.

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

- Phí cấp quyền khai thác khoáng sản: Trích trước theo trữ lượng khai thác và đơn giá tính tiền cấp quyền khai thác khoáng sản.
- Chi phí khác: Trích trước theo khối lượng công việc thực hiện.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

Doanh thu của Tổng Công ty bao gồm doanh thu bán các sản phẩm, hàng hoá vật liệu xây dựng, và doanh thu cung cấp dịch vụ,...

Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm:

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.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)*****Doanh thu cung cấp dịch vụ:***

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán tổng hợp của năm 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 tổng hợp; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn, chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm và lỗ tỷ giá hối đoái.

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

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

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 (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. 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.

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

Việc xác định thuế thu nhập của Tổng Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các bên liên quan

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

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

Báo cáo bộ phận

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	145.928.497	288.349.503
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	82.775.902.470	145.213.743.626
Tổng	82.921.830.967	145.502.093.129

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

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
			Giá trị đánh giá lại do CPH	Dự phòng	Giá trị đánh giá lại do CPH	Dự phòng
Đầu tư dài hạn khác			56.433.569.518	(1.336.072.448)	58.433.569.518	(3.112.032.393)
Công ty Cổ phần Vật liệu và Xây dựng Gạch Sài Gòn			293.330.739	-	293.330.739	-
Công ty Cổ phần Bao Bì và Khoáng sản số 1	10,00%	10,00%	1.041.450.787	(1.041.450.787)	1.041.450.787	(18.880.723)
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	5,33%	5,33%	2.300.016.674	-	2.300.016.674	-
Công ty Cổ phần Đầu tư FiCO	13,16%	13,16%	19.743.750.000	-	19.743.750.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng FiCO Bình Định	1,28%	1,28%	6.581.250.000	-	6.581.250.000	-
Công ty Cổ phần Khoáng sản FiCO Tây Ninh	4,03%	4,03%	4.096.610.711	-	4.096.610.711	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Xuân Thiện (v)	0,45%	0,45%	3.093.151.670	(294.621.661)	3.093.151.670	(3.093.151.670)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Cổ Trường Thành			2.444	-	2.444	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng FiCO (BMT)	13,48%	13,48%	7.298.882.365	-	7.298.882.365	-
Công ty Cổ phần BT20 Cửu Long	8,88%	8,88%	11.985.124.128	-	13.985.124.128	-
Tổng			1.102.815.532.845	(88.855.029.261)	1.097.937.917.645	(92.465.366.568)

(i) Tổng Công ty đã xác định được giá trị hợp lý của các cổ phiếu này được xác định bằng số lượng cổ phiếu Tổng Công ty nắm giữ nhân (x) với giá đóng cửa của cổ phiếu trên thị trường chứng khoán nơi các cổ phiếu này niêm yết hoặc đăng ký giao dịch tại ngày 31/12/2025.

(ii) Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại các Công ty không niêm yết tại ngày 31/12/2025 do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này.

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

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

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

- (iv) Thực hiện theo Thông báo số 295/TB-FiCO ngày 20/10/2025 của Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần về việc thông báo Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ. Tổng Công ty thế chấp 3.058.343 cổ phiếu Công ty Cổ phần Hóa An (mã DHA) và 3.056.097 cổ phiếu Công ty Cổ phần Gạch Men Thanh Thanh (mã TTC) để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) Hội Sở theo Hợp đồng thế chấp số 5082839.24 ngày 15/04/2024.
- (v) Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng nay được đổi tên thành Công ty Cổ phần Chứng khoán Xuân Thiện.
- (vi) Tổng Công ty đã thế chấp giá trị vốn góp vào Công ty TNHH Một thành Cát Cam Ranh FiCO để đảm bảo cho khoản vay của Tổng Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh.
- (vii) Tổng Công ty đã thế chấp 64.600.250 cổ phiếu để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn của Tổng Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh.

Các giao dịch chủ yếu mua bán, giao dịch khác và số dư với các bên liên quan được trình bày chi tiết tại thuyết minh số 7.2.

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FiCO	135.088.032.418	170.985.499.714
Công ty Cổ phần Vitaly	13.522.608.095	23.676.426.556
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định FiCO	11.181.213.947	13.178.433.947
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	45.114.206	36.422.667
Công ty TNHH Xây lắp Thương mại Hoàng Dũng	15.862.179.158	15.862.179.158
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Sản xuất Xây dựng Đông Mê Kông (QL20)	14.248.147.377	14.248.147.377
Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật liệu Minh Long	70.639.994.984	4.163.955.622
Công ty TNHH Kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ	7.182.490.715	11.580.656.718
Các đối tượng khác	99.201.818.714	147.089.046.540
Tổng	366.971.599.614	400.820.768.299
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu khách hàng là các bên liên quan <i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	168.805.017.602	227.012.089.974

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	219.859.926.085	206.431.125.007
Các đối tượng khác	3.127.573.330	3.562.254.292
Tổng	222.987.499.415	209.993.379.299
<i>Trong đó:</i>		
Trả trước cho người bán là các bên liên quan <i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	219.887.902.735	206.459.101.657

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

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.5 Phải thu khác

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá trị ghi số	Dự phòng
a) Ngắn hạn	77.174.609.687	(47.784.702.480)	84.789.795.281	(47.784.702.480)
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	443.343.214	-	9.146.967.972	-
Các khoản phải thu khác gồm:	76.731.266.473	(47.784.702.480)	75.642.827.309	(47.784.702.480)
<i>Tạm ứng</i>	1.731.321.547	(17.386.780)	2.255.795.435	(17.386.780)
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	6.370.238.355	-	2.711.150.685	-
Công ty Cổ phần Vitaly - nợ ký quỹ có phân hóa và khác	25.305.660.435	(25.305.660.435)	25.305.660.435	(25.305.660.435)
Công ty Cổ phần Dầu tư XD Trường An - Viwaseen - Vay hỗ trợ	1.846.506.273	(1.846.506.273)	1.846.506.273	(1.846.506.273)
sáp xếp doanh nghiệp				
Công ty CP Dầu tư và KD VLXD FICO (BMT) - Cổ tức lợi nhuận	430.040.000	-	830.040.000	-
được chia				
Công ty Cổ phần Havali FiCO - Tiền cho vay và góp vốn	5.462.296.435	(5.462.296.435)	5.462.296.435	(5.462.296.435)
Phải thu tiền hỗ trợ kinh phí đền bù Dự án khu phố 4,5,6 P.Tân	5.118.888.000	(5.118.888.000)	5.118.888.000	(5.118.888.000)
Định, Quận 1				
Công ty Cổ phần BT20 - Cửu Long - Chi phí quản lý điều hành	8.210.292.645	(8.210.292.645)	8.210.292.645	(8.210.292.645)
Công ty Cổ phần Dầu tư Xuân Cầu - Lãi chậm thanh toán	5.923.054.795	-	6.923.054.795	-
Công ty TNHH MTV TM VLXD FiCO- Chi nhánh Đà Nẵng - Công	2.695.985.621	-	2.695.985.621	-
nợ nhận bàn giao				
Công ty Cổ phần Dầu tư FiCO - Tiền hoàn trả phí bảo trì Chung Cư	11.444.000.000	-	11.944.956.893	-
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á - Hỗ trợ tiền mua vật tư	298.000.000	-	410.281.044	-
Phải thu khác còn lại	1.894.982.367	(1.823.671.912)	1.927.919.048	(1.823.671.912)
b) Dài hạn	2.519.420.115	-	25.380.073.922	-
Ký cược, ký quỹ dài hạn	2.519.420.115	-	2.444.672.977	-
Phải thu Công ty TNHH Dầu tư Xây dựng Tân Bách Việt (i)	-	-	22.935.400.945	-
Tổng	79.694.029.802	(47.784.702.480)	110.169.869.203	(47.784.702.480)
Phải thu khác là các bên liên quan (Chi tiết tại TM số 7.2)	41.391.194.034	-	65.438.876.023	-

(i) Khoản phải thu Công ty TNHH Dầu tư Xây dựng Tân Bách Việt theo Hợp đồng hợp tác đầu tư dự án FiCO Tower tại số 927 đường Trần Hưng Đạo, phường Chợ

Quán, thành phố Hồ Chí Minh. Tổng Công ty đã thực hiện bù trừ với công nợ phải trả theo thư xác nhận với bên liên quan.

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

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

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.6 Nợ xấu

Đối tượng	31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)			Giá trị có thể thu hồi
	Số năm quá hạn	Giá gốc (+)	Dự phòng (-)	Số năm quá hạn	Giá gốc (+)	Dự phòng (-)	
A. Phải thu khách hàng		103.066.693.079	(95.985.661.670)	7.081.031.409	88.904.630.259	(88.850.645.238)	53.985.021
Công ty TNHH Xây lắp Thương mại Hoàng Dũng	> 3 năm	15.862.179.158	(15.862.179.158)	-	15.862.179.158	(15.862.179.158)	-
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Sản xuất Xây dựng Đông Mê Kông (QL20)	> 3 năm	14.248.147.377	(14.248.147.377)	-	14.248.147.377	(14.248.147.377)	-
Công ty Cổ phần Vitaly	< 3 năm	13.490.003.889	(6.745.001.945)	6.745.001.944	-	-	-
Công ty Cổ phần Beton 6	> 3 năm	11.932.519.621	(11.932.519.621)	-	11.932.519.621	(11.932.519.621)	-
Các đối tượng còn lại nhỏ hơn 10%	> 2, 3 năm	47.533.843.034	(47.197.813.569)	336.029.465	46.861.784.103	(46.807.799.082)	53.985.021
B. Trả trước cho người bán		2.001.268.827	(2.001.268.827)	-	2.313.268.827	(2.313.268.827)	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Sagen	> 3 năm	631.215.000	(631.215.000)	-	631.215.000	(631.215.000)	-
Công ty TNHH Lixil Việt Nam	> 3 năm	559.330.130	(559.330.130)	-	559.330.130	(559.330.130)	-
Công ty Cổ phần SPL	> 3 năm	245.000.000	(245.000.000)	-	245.000.000	(245.000.000)	-
Các đối tượng còn lại nhỏ hơn 10%	> 3 năm	565.723.697	(565.723.697)	-	877.723.697	(877.723.697)	-
C. Phải thu khác		47.767.315.700	(47.767.315.700)	-	47.767.315.700	(47.767.315.700)	-
Công ty Cổ phần Vitaly	> 3 năm	25.305.660.435	(25.305.660.435)	-	25.305.660.435	(25.305.660.435)	-
Công ty Cổ phần BT20-Cừu Long	> 3 năm	8.210.292.645	(8.210.292.645)	-	8.210.292.645	(8.210.292.645)	-
Công ty Cổ phần Havali FiCO	> 3 năm	5.462.296.435	(5.462.296.435)	-	5.462.296.435	(5.462.296.435)	-
Dự án khu phố 4-5-6 P. TĐ Q.I	> 3 năm	5.118.888.000	(5.118.888.000)	-	5.118.888.000	(5.118.888.000)	-
Các đối tượng còn lại nhỏ hơn 10%	> 3 năm	3.670.178.185	(3.670.178.185)	-	3.670.178.185	(3.670.178.185)	-
D. Các khoản tạm ứng		17.386.780	(17.386.780)	-	17.386.780	(17.386.780)	-
Bà Dương Thị Mai Liên	> 3 năm	9.000.000	(9.000.000)	-	9.000.000	(9.000.000)	-
Ông Vũ Hoàng Long	> 3 năm	8.386.780	(8.386.780)	-	8.386.780	(8.386.780)	-
Tổng cộng		152.852.664.386	(145.771.632.977)	7.081.031.409	139.002.601.566	(138.948.616.545)	53.985.021

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

Mẫu số B 09 - DN
 Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

5.7 Tài sản thiếu chờ xử lý

31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
	2.090.384.122		2.090.384.122
Tổng	2.090.384.122	2.090.384.122	2.090.384.122

Tài sản thiếu sau kiểm kê của Nhà máy rượu SP

Tổng

5.8 Hàng tồn kho

31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
40.375.332.054	(20.067.348.795)	42.621.531.526	(17.541.769.974)
218.297.958.941	-	220.630.515.870	-
19.962.563.400	-	19.962.563.400	-
278.635.854.395	(20.067.348.795)	283.214.610.796	(17.541.769.974)

Hàng hóa

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)

Hàng hóa bất động sản

Tổng (ii)

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

31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
-	-	2.352.954.098	-
218.297.958.941	-	218.277.561.772	-
218.297.958.941	-	220.630.515.870	-

Dự án Tân Vạn - Nhơn Trạch (BOT) (1)

Dự án FiCO Star (2)

Tổng

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

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

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

5.8 Hàng tồn kho (Tiếp theo)

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

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

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

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

5.9 Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	610.782.398	499.482.409
Chi phí bê tông đầm lăn	401.917.020	401.917.020
Chi phí khác chờ phân bổ	208.865.378	97.565.389
b) Dài hạn	38.640.855.124	40.525.207.800
Chi phí thuê văn phòng tại tòa nhà Sailing Tower (i)	37.374.311.845	39.243.027.433
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.266.543.279	1.282.180.367
Tổng	39.251.637.522	41.024.690.209

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

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

Mẫu số B 09 - DN
 Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.10 Tăng, giảm Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại ngày 01/01/2025	36.486.853.092	779.589.000	17.793.928.877	483.504.739	55.543.875.708
Tăng trong năm	-	5.045.117.592	-	36.898.148	5.082.015.740
Mua trong năm	-	-	-	-	-
Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	5.045.117.592	-	36.898.148	5.082.015.740
Giảm trong năm	-	-	(2.559.560.909)	-	(2.559.560.909)
Thanh lý nhượng bán	-	-	(2.559.560.909)	-	(2.559.560.909)
Số dư tại ngày 31/12/2025	36.486.853.092	5.824.706.592	15.234.367.968	520.402.887	58.066.330.539
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại ngày 01/01/2025	30.437.737.396	779.589.000	17.152.011.190	430.329.354	48.799.666.940
Tăng trong năm	839.413.416	60.060.928	148.134.852	18.357.476	1.065.966.672
Khấu hao trong năm	839.413.416	60.060.928	148.134.852	18.357.476	1.065.966.672
Giảm trong năm	-	-	(2.559.560.909)	-	(2.559.560.909)
Thanh lý nhượng bán	-	-	(2.559.560.909)	-	(2.559.560.909)
Số dư tại ngày 31/12/2025	31.277.150.812	839.649.928	14.740.585.133	448.686.830	47.306.072.703
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2025	6.049.115.696	-	641.917.687	53.175.385	6.744.208.768
Tại ngày 31/12/2025	5.209.702.280	4.985.056.664	493.782.835	71.716.057	10.760.257.836

- Nguyên giá của TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 43.200.946.449 VND (tại ngày 01/01/2025 là 45.706.962.639 VND).

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

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

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Khoan thăm dò trữ lượng</u>	<u>Tổng</u>
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại ngày 01/01/2025	25.583.824.787	314.527.831	25.898.352.618
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	<u>25.583.824.787</u>	<u>314.527.831</u>	<u>25.898.352.618</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại ngày 01/01/2025	9.512.320.352	314.527.831	9.826.848.183
Tăng trong năm	2.096.283.180	-	2.096.283.180
Khấu hao trong năm	2.096.283.180	-	2.096.283.180
Số dư tại ngày 31/12/2025	<u>11.608.603.532</u>	<u>314.527.831</u>	<u>11.923.131.363</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2025	<u>16.071.504.435</u>	-	<u>16.071.504.435</u>
Tại ngày 31/12/2025	<u>13.975.221.255</u>	-	<u>13.975.221.255</u>

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 6.158.352.618 VND (tại ngày 01/01/2025 là 6.158.352.618 VND).

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

5.12 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

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

Đơn vị tính: VND

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

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

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

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

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm với số tiền lần lượt là 14.040.869.542 VND và 5.005.995.544 VND.

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

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

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí dự án nhà máy Silica	3.131.766.995	3.131.766.995
Chi phí XD CB dở dang của Dự án Phan Huy Ích	3.066.209.545	80.602.500
Chi phí lập dự án tư vấn xin giấy phép thăm dò mỏ cát	-	28.888.889
Tổng	6.197.976.540	3.241.258.384

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

Mẫu số B 09 - DN
 Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

5.14 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH MTV - Cát Cam Ranh FiCO	75.201.684.847	75.201.684.847	43.044.065.461	43.044.065.461
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	12.567.645.504	12.567.645.504	17.314.661.322	17.314.661.322
Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	60.139.000.183	60.139.000.183	33.345.219.451	33.345.219.451
Công ty Cổ phần Vitaly	158.938.225	158.938.225	285.403.112	285.403.112
Các đối tượng khác	54.632.358.991	54.632.358.991	34.751.423.548	34.751.423.548
Tổng	202.699.627.750	202.699.627.750	128.740.772.894	128.740.772.894

Trong đó:

Phải trả người bán là các bên liên quan
 (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)

149.576.504.728 149.576.504.728 95.498.585.315 95.498.585.315



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

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

5.15 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH KD và dịch vụ Sông Ngọc (i)	97.234.945.500	97.234.945.500
Các đối tượng khác	16.142.260.252	9.827.625.212
Tổng	113.377.205.752	107.062.570.712
<i>Trong đó:</i>		
<i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</i>	<i>7.381.335.438</i>	<i>7.381.335.438</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>		

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

5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí quyền khai thác khoáng sản	100.297.000	100.297.000
Chi phí lãi vay	536.016.706	538.008.244
Chi phí khác	213.200.875	1.620.942.385
Tổng	849.514.581	2.259.247.629

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

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.17 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước

	01/01/2025 (VND)		Phát sinh trong năm (VND)		31/12/2025 (VND)		
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Số được hoàn, được giảm trừ	Phải thu	Phải nộp
Thuế Giá trị gia tăng	-	920.093.828	6.890.572.154	5.770.926.368	-	-	2.039.739.614
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	919.655.100	919.770.299	-	115.199	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	310.321.766	430.116.860	-	-	-	310.321.766	430.116.860
Thuế thu nhập cá nhân	-	225.534.500	2.335.506.495	2.338.588.995	-	-	222.452.000
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	1.086.088.643	1.086.088.643	-	-	-
Thuế đất SXKD phi nông nghiệp	-	-	113.409.861	113.409.861	-	-	-
Các loại thuế khác	-	-	7.000.000	7.000.000	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	-	249.765.362	296.751.481	296.751.481	-	-	249.765.362
Tổng	310.321.766	1.825.510.550	11.648.983.734	10.532.535.647	-	310.436.965	2.942.073.836

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

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

5.18 Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	1.357.043.896	1.833.310.861
Các khoản bảo hiểm xã hội bắt buộc	5.560.771	5.560.771
Cổ tức phải trả các cổ đông	106.003.992	79.584.967
Các khoản phải trả khác	1.245.479.133	1.748.165.123
<i>Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát</i>	<i>60.000.000</i>	<i>60.000.000</i>
<i>Chi nhánh Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO Đà Nẵng</i>	<i>324.816.118</i>	<i>324.816.118</i>
<i>Các khoản phải trả khác còn lại</i>	<i>860.663.015</i>	<i>1.363.349.005</i>
b) Dài hạn	25.119.877.486	47.980.486.331
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	7.304.693.499	7.229.901.399
Phải trả Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt (i)	17.815.183.987	40.750.584.932
Tổng	26.476.921.382	49.813.797.192
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả khác là các bên liên quan	20.467.628.206	43.509.366.656
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>		

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.19 Vay ngắn hạn

	31/12/2025 (VND)		Trong năm (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (i)	459.376.414.954	459.376.414.954	1.013.885.751.167	1.034.774.008.443	480.264.672.230	480.264.672.230
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Bình Dương (ii)	49.935.260.775	49.935.260.775	128.083.260.775	126.782.370.830	48.634.370.830	48.634.370.830
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) Hội Sở (iii)	8.247.190.560	8.247.190.560	29.922.774.896	59.836.490.506	38.160.906.170	38.160.906.170
Ngân hàng Nông Nghiệp và PTNT VN (Agribank) - Chi nhánh 5 (iv)	39.975.085.285	39.975.085.285	39.975.085.285	-	-	-
Tổng	557.533.951.574	557.533.951.574	1.211.866.872.123	1.221.392.869.779	567.059.949.230	567.059.949.230



HỒ
TÀI
KẾ
TOÁN
02

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

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

5.19 Vay ngắn hạn (Tiếp theo)

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

(a) Theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/77158/HĐTD ngày 31/12/2024 với các thông tin chi tiết như sau:

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

(b) Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng doanh nghiệp số 114/2025/77158/HĐ-TTDN ngày 15/09/2025. Hạn mức 1.500.000.0000 VND.

- Số dư nợ gốc thẻ tín dụng doanh nghiệp tại ngày 31/12/2025: 211.573.645 VND.

(ii) Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Bình Dương theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 038A25/HM-QLN ngày 05/11/2025 với các thông tin chi tiết như sau:

- Hạn mức vay: 50.000.000.000 VND;
- Thời hạn cấp hạn mức vay: Đến hết ngày 14/11/2026; Thời hạn vay theo từng khế ước là tối đa 06 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Lãi suất vay: Áp dụng theo từng khế ước nhận nợ;
- Hình thức đảm bảo tiền vay: Thế chấp hàng tồn kho tối thiểu theo Hợp đồng thế chấp số 004TC22-QLN ngày 17/05/2022 kèm Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 03/004TC22-QLN ngày 05/11/2025 và Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng số 007TC22-QLN ngày 17/05/2022 và kèm Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 03/007TC22-QLN ngày 05/11/2025.
- Số dư nợ gốc vay tại ngày 31/12/2025: 49.935.260.775 VND.

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

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

5.19 Vay ngắn hạn (Tiếp theo)

(iii) *Vay Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) Hội Sở theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 1015269.25 ngày 20/02/2025 với các thông tin chi tiết như sau:*

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

(iv) *Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 6222-LAV-202500600 ngày 16/10/2025 với các thông tin chi tiết như sau:*

- Hạn mức vay: 40.000.000.000 VND;
- Thời hạn cấp hạn mức vay: 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Ngân hàng sẽ tiến hành xem xét lại việc cấp hạn mức tín dụng định kỳ hàng năm;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh và mở L/C mua hàng hóa, nguyên vật liệu phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Lãi suất vay: Lãi suất cho vay thả nổi, kỳ hạn điều chỉnh lãi suất được quy định cụ thể tại từng Đơn đề nghị giải ngân kiêm kê ước nhận nợ hoặc thể hiện trên thông báo bằng văn bản;
- Hình thức đảm bảo tiền vay: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6222-LCP-202500276 ngày 16/10/2025;
- Số dư nợ gốc vay tại ngày 31/12/2025: 39.975.085.285 VND.

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

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

5.20 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại ngày 01/01/2024	1.270.000.000.000	-	14.596.661.864	121.442.339.895	1.406.039.001.759
Lãi trong năm trước	-	-	-	72.896.892.688	72.896.892.688
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	3.148.015.204	(3.148.015.204)	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(3.148.015.204)	(3.148.015.204)
Chia cổ tức năm 2023	-	-	-	(63.500.000.000)	(63.500.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2024	1.270.000.000.000	-	17.744.677.068	124.543.202.175	1.412.287.879.243
Số dư tại ngày 01/01/2025	1.270.000.000.000	-	17.744.677.068	124.543.202.175	1.412.287.879.243
Lãi trong năm nay	-	-	-	90.832.567.925	90.832.567.925
Trích Quỹ đầu tư phát triển (i)	-	13.295.990.000	44.102.367.541	(57.398.357.541)	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi (i)	-	-	-	(3.644.844.634)	(3.644.844.634)
Chia cổ tức năm 2024 (i)	-	-	-	(63.500.000.000)	(63.500.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2025	1.270.000.000.000	13.295.990.000	61.847.044.609	90.832.567.925	1.435.975.602.534

Đơn vị tính: VND

(i) Tổng Công ty phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/4/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 như sau:

- Trích lập Quỹ đầu tư phát triển với tỷ lệ 7,89% trên lợi nhuận sau thuế năm 2024 với số tiền 5.752.048.054 VND
- Trích lập Quỹ đầu tư phát triển với tỷ lệ 7,89% trên lợi nhuận sau thuế để lại trước năm 2024 với số tiền 51.646.309.487 VND.
- Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi với tỷ lệ 5% trên lợi nhuận sau thuế năm 2024 với số tiền 3.644.844.634 VND.
- Chia cổ tức với tỷ lệ 5%/vốn điều lệ với số tiền 63.500.000.000 VND.

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

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

5.20 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp chủ sở hữu

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

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	1.270.000.000.000	1.270.000.000.000
Vốn góp đầu năm	1.270.000.000.000	1.270.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	1.270.000.000.000	1.270.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia trong năm	63.500.000.000	63.500.000.000

d. Cổ phiếu

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

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	61.847.044.609	17.744.677.068
Tổng	61.847.044.609	17.744.677.068

5.21 Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán tổng hợp

Ngoại tệ các loại

	31/12/2025	01/01/2025
Đô la Mỹ (USD)	959,32	918,53
Tương đương VND	25.121.980	23.250.606

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

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

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

6.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	1.289.555.682.084	1.461.623.168.175
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.762.788.235	10.319.790.077
Doanh thu cho thuê bất động sản	14.040.869.542	13.345.758.972
Tổng	1.314.359.339.861	1.485.288.717.224
<i>Doanh thu với các bên liên quan</i> (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)	<i>648.539.248.902</i>	<i>765.379.275.374</i>

6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chiết khấu thương mại	4.466.469.714	5.323.448.127
Giảm giá hàng bán	381.199.437	463.052.821
Hàng bán bị trả lại	776.949.991	74.634.600
Tổng	5.624.619.142	5.861.135.548
<i>Giảm trừ doanh thu với các bên liên quan</i> (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)	<i>4.816.008.674</i>	<i>4.742.546.281</i>

6.3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng hóa	1.283.931.062.942	1.455.762.032.627
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.762.788.235	10.319.790.077
Doanh thu cho thuê bất động sản	14.040.869.542	13.345.758.972
Tổng	1.308.734.720.719	1.479.427.581.676
<i>Trong đó:</i> <i>Doanh thu thuần với các bên liên quan</i> (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)	<i>648.539.248.902</i>	<i>765.379.275.374</i>

6.4 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn hàng hóa đã bán	1.228.858.626.560	1.412.911.378.105
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	5.793.334.127	5.566.925.430
Dự phòng/(hoàn nhập) giảm giá hàng tồn kho	2.525.578.821	8.403.794.981
Giá vốn cho thuê bất động sản	5.005.995.544	4.945.934.628
Tổng	1.242.183.535.052	1.431.828.033.144

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

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

6.5 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	15.380.292.621	7.559.252.154
Cổ tức, lợi nhuận được chia	83.370.388.425	79.948.490.818
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	270.176.895	255.276.535
Lãi bán các khoản đầu tư	3.790.615.200	6.866.590.946
Tổng	102.811.473.141	94.629.610.453
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu tài chính với các bên liên quan</i>	<i>86.859.003.625</i>	<i>84.902.458.075</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>		

6.6 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền vay	20.568.104.914	20.579.053.817
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	(3.610.337.307)	(366.831.925)
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	30.868.559	546.643
Tổng	16.988.636.166	20.212.768.535

6.7 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí bán hàng	3.221.654.083	2.241.182.990
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.814.271.972	989.108.754
Chi phí bằng tiền khác	1.407.382.111	1.252.074.236
Chi phí quản lý doanh nghiệp	59.580.230.408	42.332.191.834
Chi phí nhân viên quản lý	34.143.985.500	26.007.764.540
Chi phí đồ dùng văn phòng	370.927.123	343.538.956
Chi phí khấu hao TSCĐ	226.224.332	391.095.793
Thuế phí và lệ phí	70.784.468	134.876.319
Chi phí trích/(hoàn nhập) dự phòng	6.823.016.432	329.769.495
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.765.427.756	8.648.305.718
Chi phí bằng tiền khác	8.179.864.797	6.476.841.013
Tổng	62.801.884.491	44.573.374.824

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

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

6.8 Lợi nhuận khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác		
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	567.354.546	-
Thu nhập từ hỗ trợ nhà phân phối	-	1.608.070.562
Thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh - Khai thác, chế biến đá xây dựng tại mỏ đá Sông Trầu	-	450.000.000
Thu nhập từ bồi thường	1.323.846.286	-
Các khoản khác	985.001.078	579.854.321
Tổng	2.876.201.910	2.637.924.883
Chi phí khác		
Chi phí đền bù gạch bể vỡ cho khách hàng	1.339.161.213	1.600.185.636
Các khoản phạt	13.999.039	-
Các khoản khác	262.611.884	5.583.862.185
Tổng	1.615.772.136	7.184.047.821
Lợi nhuận khác	1.260.429.774	(4.546.122.938)

6.9 Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	90.832.567.925	72.896.892.688
Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế:	1.491.205.178	1.151.037.874
<i>Chi phí không hợp lý hợp lệ</i>	<i>1.491.205.178</i>	<i>1.096.032.938</i>
<i>Khấu hao TSCĐ không được trừ</i>	<i>-</i>	<i>55.004.936</i>
Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế:	83.370.388.425	79.948.490.818
<i>Thu nhập từ nhận cổ tức, lợi nhuận</i>	<i>83.370.388.425</i>	<i>79.948.490.818</i>
Thu nhập chịu thuế	8.953.384.678	(5.900.560.256)
Chuyển lỗ được phép chuyển	8.953.384.678	-
Thu nhập tính thuế	-	(5.900.560.256)
Thuế suất thuế TNDN áp dụng	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân công	34.143.985.500	26.007.764.540
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.671.468.000	4.776.278.545
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.846.198.177	9.637.414.472
Chi phí dự phòng/(hoàn nhập)	9.348.595.253	329.769.495
Chi phí khác bằng tiền	10.235.815.868	8.207.330.524
Tổng	73.246.062.798	48.958.557.576

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

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

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Các cam kết

Cam kết thuê hoạt động

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

Cam kết cho thuê hoạt động

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

7.2 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan chủ yếu mà Tổng Công ty có giao dịch trong năm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
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 TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FiCO	Công ty con
Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	Công ty con
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định FiCO	Công ty con
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Công ty con
Công ty TNHH MTV - Cát Cam Ranh FiCO	Công ty con
Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO	Công ty con
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Công ty con
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
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

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

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

Trong năm, Tổng Công ty có các giao dịch chủ yếu và số dư 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

a.1 Tiền lương, thù lao và các lợi ích khác của Hội đồng Quản trị

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

a.2 Thù lao và các lợi ích khác của thành viên Ban Kiểm soát

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

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

a.3 Tiền lương và các lợi ích khác của Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**b. Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giao dịch mua			767.940.071.036	964.853.866.130
Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	Công ty con	Mua vật liệu xây dựng	289.968.963.345	246.914.451.995
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Mua vật liệu xây dựng	9.869.982.579	37.421.507.191
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Công ty con	Mua vật liệu xây dựng	86.244.533.158	128.677.012.592
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Công ty con	Mua vật liệu xây dựng	297.640.212.526	318.603.047.665
Công ty TNHH MTV - Cát Cam Ranh FiCO	Công ty con	Mua vật liệu xây dựng	69.078.212.691	193.100.625.134
Công ty Cổ phần Bao bì Khoáng sản Số 01	Công ty liên kết	Mua bao bì	1.758.205.000	6.238.337.000
Công ty TNHH Xây dựng FiCO - Corea	Công ty liên kết	Mua vật liệu xây dựng	13.379.961.737	33.898.884.553
Giao dịch bán			648.539.248.902	765.379.275.374
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Bán vật liệu xây dựng	-	21.389.081.931
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Công ty con	Phân bổ phí dịch vụ	31.274.975	34.982.667
Công ty Cổ phần Xi măng FiCO Tây Ninh	Công ty liên kết	Bán vật liệu xây dựng	3.757.414.599	8.322.169.300
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Công ty con	Phân bổ phí dịch vụ	34.066.974	37.774.666
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FiCO	Công ty con	Bán vật liệu xây dựng	601.088.181	2.459.397.910
		Bán vật liệu xây dựng	-	15.285.586.631
		Phân bổ phí dịch vụ	42.647.702	34.982.667
		Bán vật liệu xây dựng	575.441.584.795	641.254.838.833
		Phân bổ phí dịch vụ	41.950.581	29.231.000

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

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**b) Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan (Tiếp theo)**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định FiCO	Công ty con	Doanh thu cho thuê Phân bổ phí dịch vụ	1.980.000.000 2.527.273	1.680.000.000 -
Công ty TNHH Xây dựng FiCO - Corea	Công ty liên kết	Bán vật liệu xây dựng Phân bổ phí dịch vụ	31.514.846.397 19.292.308	45.846.564.698 59.450.000
Công ty TNHH MTV - Cát Cam Ranh FiCO	Công ty con	Chiết khấu sản lượng Phân bổ phí dịch vụ	- 25.846.853	296.287.503 21.900.000
Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	Công ty con	Bán vật liệu xây dựng Chi phí dịch vụ	14.218.781.530 -	6.514.004.533 2.065.000
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	Công ty liên kết	Phân bổ phí dịch vụ Bán vật liệu xây dựng	43.341.490 20.784.585.244	24.231.000 22.086.727.035
Các khoản giảm trừ doanh thu			4.816.008.674	4.742.546.281
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FiCO	Công ty con	Giảm trừ doanh thu	3.401.970.914	3.264.138.709
Công ty TNHH Xây dựng FiCO - Corea	Công ty liên kết	Giảm trừ doanh thu	1.414.037.760	1.478.407.572
Cổ tức, lợi nhuận được chia và lãi bán cổ phiếu			86.859.003.625	84.902.458.075
Công ty Cổ phần Xi măng FiCO Tây Ninh	Công ty liên kết	Cổ tức được chia	57.784.923.625	56.195.757.475
Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	Công ty con	Cổ tức được chia	13.295.997.000	13.295.997.000
Công ty Cổ phần Hóa An	Công ty liên kết	Cổ tức được chia	10.765.029.000	6.116.686.000
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Công ty liên kết	Lãi bán cổ phiếu	3.790.615.200	6.849.140.000
	Công ty con	Cổ tức được chia	1.222.438.800	2.444.877.600

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

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

b. Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giao dịch khác			63.851.733.053	64.042.160.827
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FiCO	Công ty con	Chi phí hỗ trợ bù gạch bê vữa	1.273.771.213	1.600.185.636
Công ty Cổ Phần Gạch men Thanh Thanh	Công ty con	Thu nhập từ hỗ trợ bù gạch bê vữa	370.764.706	589.123.647
		Giảm giá hàng mua, chiết khấu thương mại được hưởng	264.037.649	585.842.706
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Công ty con	Thu nhập từ hỗ trợ bù gạch bê vữa	889.566.457	951.884.203
		Chiết khấu thương mại	9.944.434.676	8.698.675.505
		Giảm giá hàng mua được hưởng	198.313.599	246.022.012
Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCo	Công ty con	Giảm giá hàng bán	-	22.864.380
Công ty Cổ phần Vítaly	Công ty liên kết	Chiết khấu thương mại	23.772.222	284.470.092
		Thu nhập từ hỗ trợ bù gạch bê vữa	11.680.308	67.062.712
		Giảm giá hàng bán được	25.342.223	136.229.934
		Điều chỉnh tăng các hóa đơn	-	9.750.000
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 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
Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur,
phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

c. Số dư chủ yếu với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất số dư	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<u>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</u>				
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FiCO	Công ty con	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	168.805.017.602	227.012.089.974
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	135.088.032.418	170.985.499.714
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Công ty con	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	13.522.608.095	23.676.426.556
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định FiCO	Công ty con	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	45.114.206	36.422.667
Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	Công ty con	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	11.181.213.947	13.178.433.947
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ cao	Công ty liên kết	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	46.692.539	27.736.000
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Công ty con	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	176.801.280	176.801.280
Công ty TNHH MTV - Cát Cam Ranh FiCO	Công ty con	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	35.396.205	1.862.253.606
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO Đà Nẵng	Công ty con	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	27.681.539	23.340.000
Công ty Cổ phần Xi măng FiCO Tây Ninh	Công ty liên kết	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	920.979.211	920.979.211
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	Công ty liên kết	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	-	438.692.664
Công ty TNHH Xây dựng FiCO - Korea	Công ty liên kết	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	938.634.735	4.895.223.228
<u>Trả trước cho người bán ngắn hạn</u>			6.821.863.427	10.790.281.101
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Công ty con	Ứng trước tiền mua vật liệu xây dựng	219.887.902.735	206.459.101.657
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ cao	Công ty liên kết	Ứng trước tiền hàng	219.859.926.085	206.431.125.007
			27.976.650	27.976.650

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

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

c. Số dư chủ yếu với các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất số dư	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<u>Phải thu khác</u>			41.391.194.034	65.438.876.023
Công ty Cổ phần Vitally	Công ty liên kết	Vốn điều lệ	20.579.214.440	20.579.214.440
Công ty Cổ phần Gạch Đồng Nam Á	Công ty con	Nợ trước cổ phần hóa	4.722.757.195	4.722.757.195
Công ty Cổ phần Havali FiCO	Công ty liên kết	Các khoản khác	3.688.800	3.688.800
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ cao	Công ty liên kết	Các khoản khác	298.000.000	410.281.044
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	Cổ đông lớn	Nợ trước cổ phần hóa	5.462.296.435	5.462.296.435
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	Công ty liên kết	Nợ trước cổ phần hóa	21.196.748	21.196.748
Công ty TNHH MTV Thương mại	Công ty con	Phải thu về lãi cho vay	5.923.054.795	6.923.054.795
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Công ty con	Phải thu liên quan dự án FiCO Tower	-	22.935.400.945
		Các khoản khác	2.695.985.621	2.695.985.621
		Ký quỹ, ký cược	1.685.000.000	1.685.000.000

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

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**c. Số dư chủ yếu với các bên liên quan (Tiếp theo)**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất số dư	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<u>Phải trả người bán ngắn hạn</u>			149.576.504.728	95.498.585.315
Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	Công ty con	Tiền mua hàng hóa	60.139.000.183	33.345.219.451
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Công ty con	Tiền mua hàng hóa	12.567.645.504	17.314.661.322
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Tiền mua hàng hóa	158.938.225	285.403.112
Công ty TNHH MTV - Cát Cam Ranh FiCO	Công ty con	Tiền mua hàng hóa	75.201.684.847	43.044.065.461
Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO	Công ty con	Tiền mua hàng hóa	1.509.235.969	1.509.235.969
<u>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</u>			7.381.335.438	7.381.335.438
Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	7.381.335.438	7.381.335.438
<u>Phải trả khác</u>			20.467.628.206	43.509.366.656
Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu	Công ty con	Các khoản khác	21.068.460	6.984.180
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO Đà Nẵng	Công ty con	Các khoản khác	324.816.118	324.816.118
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FiCO	Công ty con	Nhận ký quỹ, ký cược	1.685.000.000	1.685.000.000
		Các khoản khác	-	120.421.785
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	Công ty liên kết	Phải trả liên quan dự án FiCO Tower	17.815.183.987	40.750.584.932
Công ty TNHH MTV - Cát Cam Ranh FiCO	Công ty con	Phải trả khác	621.559.641	621.559.641

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

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

7.3 Thông tin so sánh

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Kim Chi



Nguyễn Xuân Hùng



Số: 92/CBTT-FiCO

Ho Chi Minh City, March 27, 2026

**REGULAR DISCLOSURE OF INFORMATION
ON FINANCIAL REPORTS**

To: Hanoi Stock Exchange

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

1. Organization name:

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

2. Content of published information:

- Financial statements for 2025
 - + Separate financial statements (listed company have no subsidiaries and superior accounting units have affiliated units);
 - + Consolidated financial statements (Listed company with subsidiaries);
 - + General financial statements (Listed company have an affiliated accounting unit and organize their own accounting apparatus).
- Cases subject to explanation of reasons:
 - + The auditing organization gives an opinion that is not a full acceptance opinion on the financial statements (for reviewed/audited financial statements.....):
Yes 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 audited financial statements in 2024):
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 27/03/2026 at the link: <https://www.fico.com.vn/co-dong>

Attached documents:

- Financial statements for 2025;
- Explanatory text.

FICO CORPORATION - JSC



Nguyễn Lê Dung

FICO CORPORATION - JSC
AUDITED FINANCIAL STATEMENTS
For the year ended 31 December 2025

TABLE OF CONTENTS

CONTENTS	Pages
STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT	2 - 3
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT	4 - 5
AUDITED FINANCIAL STATEMENTS	
Balance sheet	6 - 7
Income statement	8
Cash flows statement	9
Notes to the financial statements	10 - 54



FICO CORPORATION - JSC

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

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of FiCO Corporation - JSC presents this report together with the Corporation's audited the financial statements for the year ended 31 December 2025.

THE CORPORATION

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

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

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

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

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

Abbreviated Corporation name: FICO.

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

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

BOARDS OF DIRECTORS, SUPERVISORS AND MANAGEMENT

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

Board of Directors

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

Board of Supervisors

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

Board of Management

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

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT (CONTINUED)

SUBSEQUENT EVENTS

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

AUDITORS

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

THE BOARD OF MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY

The Corporation's Board of Management is responsible for preparing the financial statements, which give a true and fair view of the financial position of the Corporation as at 31 December 2025 as well as of its income and cash flows statements for the year then ended, complying with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the relevant statutory requirements applicable to the preparation and presentation of the financial statements. In preparing these Financial statements, the Board of Management is required to:

- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting principles have been complied with, material differences are disclosed and explained in the financial statements;
- Design, execute and maintain an effective internal control related to the appropriate preparation and presentation of Financial statements to obtain reasonable assurance that the financial statements are free of material misstatements caused by even frauds and errors; and
- Prepare the financial statements of the Corporation on the going-concern basis, except for the cases that the going-concern assumption is considered inappropriate.

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

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

For and on behalf of the Board of Management,

mark



Cao Trung Thu
General Director

Ho Chi Minh City, 25 March 2026

No.: 134/2026/BCKT-CPA VIETNAM-HCM

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

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

We have audited the accompanying financial statements of FiCO Corporation - JSC as set out on pages 06 to pages 54, prepared on 25 March 2026, including the Balance Sheet as at 31 December 2025, the Income Statement, and Cash Flows Statement for the year then ended, and Notes to the financial statements.

Responsibility of the Board of Management

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

Responsibility of Auditors

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

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

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

Opinion of Auditors

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



Bui Thi Thuy
Deputy General Director
Audit Practising Registration Certificate
No: 0580-2023-137-1

Letter of Authorization No. 04/2026/UQ-CPA VIETNAM dated 02 January 2026 of Chairman
For and on behalf of

CPA VIETNAM AUDITING COMPANY LIMITED
An Independent Member Firm of INPACT
Ha Noi, 25 March 2026

Luu Minh Toi
Auditor
Audit Practising Registration Certificate
No: 3920-2022-137-1

BALANCE SHEET
 As at 31 December 2025

ASSETS	Codes	Notes	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
A - CURRENT ASSETS	100		1,264,164,015,791	1,173,530,448,582
(100 = 110+120+130+140+150)				
I- Cash and cash equivalents	110	5.1	82,921,830,967	145,502,093,129
1. Cash	111		82,921,830,967	145,502,093,129
II- Short-term financial investments	120	5.2	398,300,000,000	202,800,000,000
1. Investments held to maturity	123		398,300,000,000	202,800,000,000
III- Short-term receivables	130		523,452,459,861	558,745,710,456
1. Short-term receivables from customers	131	5.3	366,971,599,614	400,820,768,299
2. Short-term repayments to suppliers	132	5.4	222,987,499,415	209,993,379,299
3. Other short-term receivables	136	5.5	77,174,609,687	84,789,795,281
4. Short-term allowances for doubtful debts	137	5.6	(145,771,632,977)	(138,948,616,545)
5. Shortage of assets awaiting resolution	139	5.7	2,090,384,122	2,090,384,122
IV- Inventories	140	5.8	258,568,505,600	265,672,840,822
1. Inventories	141		278,635,854,395	283,214,610,796
2. Allowances for devaluation of inventories	149		(20,067,348,795)	(17,541,769,974)
V- Other short-term assets	150		921,219,363	809,804,175
1. Short-term prepaid expenses	151	5.9	610,782,398	499,482,409
2. Taxes and receivables from State Budget	153	5.17	310,436,965	310,321,766
B - LONG-TERM ASSETS	200		1,095,178,485,124	1,108,068,273,204
(200 = 210+220+230+240+250+260)				
I Long-term receivables	210		2,519,420,115	25,380,073,922
1. Other long-term receivables	216	5.5	2,519,420,115	25,380,073,922
II- Fixed assets	220		24,735,479,091	22,815,713,203
1. Tangible fixed assets	221	5.10	10,760,257,836	6,744,208,768
- Historical costs	222		58,066,330,539	55,543,875,708
- Accumulated depreciation	223		(47,306,072,703)	(48,799,666,940)
2. Intangible fixed assets	227	5.11	13,975,221,255	16,071,504,435
- Historical costs	228		25,898,352,618	25,898,352,618
- Accumulated amortization	229		(11,923,131,363)	(9,826,848,183)
III- Investment property	230	5.12	9,124,250,670	10,633,468,818
1. Historical costs	231		31,597,726,547	31,597,726,547
2. Accumulated depreciation	232		(22,473,475,877)	(20,964,257,729)
IV- Long-term unfinished assets	240	5.13	6,197,976,540	3,241,258,384
1. Construction in progress	242		6,197,976,540	3,241,258,384
V- Long-term investments	250	5.2	1,013,960,503,584	1,005,472,551,077
1. Investments in subsidiaries	251		282,659,586,870	269,333,646,870
2. Investments in associated and joint-ventures	252		763,722,376,457	770,170,701,257
3. Investments in equity of other entities	253		56,433,569,518	58,433,569,518
4. Allowances for long-term investments	254		(88,855,029,261)	(92,465,366,568)
5. Investments held to maturity	255		-	-
VI- Other long-term assets	260		38,640,855,124	40,525,207,800
1. Long-term prepaid expenses	261	5.9	38,640,855,124	40,525,207,800
TOTAL ASSETS	270		2,359,342,500,915	2,281,598,721,786
(270 = 100+200)				

BALANCE SHEET (CONTINUED)
 As at 31 December 2025

RESOURCES	Codes	Notes	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
C- LIABILITIES	300		923,366,898,381	869,310,842,543
(300 = 310+330)				
I- Short-term liabilities	310		898,247,020,895	821,330,356,212
1. Short-term trade payables	311	5.14	202,699,627,750	128,740,772,894
2. Short-term prepayments from customers	312	5.15	113,377,205,752	107,062,570,712
3. Taxes and payables to the State Budget	313	5.17	2,942,073,836	1,825,510,550
4. Payables to employees	314		11,501,055,460	4,493,554,310
5. Short-term accrued expenses	315	5.16	849,514,581	2,259,247,629
6. Other short-term payables	319	5.18	1,357,043,896	1,833,310,861
7. Short-term borrowings and finance lease	320	5.19	557,533,951,574	567,059,949,230
8. Bonus and welfare fund	322		7,986,548,046	8,055,440,026
II- Long-term liabilities	330		25,119,877,486	47,980,486,331
1. Other long-term payables	337	5.18	25,119,877,486	47,980,486,331
D- OWNERS' EQUITY	400		1,435,975,602,534	1,412,287,879,243
(400 = 410+430)				
I- Owner's equity	410	5.20	1,435,975,602,534	1,412,287,879,243
1. Contributed capital	411		1,270,000,000,000	1,270,000,000,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		1,270,000,000,000	1,270,000,000,000
2. Other legal capital	414		13,295,990,000	-
3. Development and investment funds	418		61,847,044,609	17,744,677,068
4. Undistributed profit after tax	421		90,832,567,925	124,543,202,175
- Undistributed profit after tax brought forward	421a		-	51,646,309,487
- Undistributed profit after tax for the current period	421b		90,832,567,925	72,896,892,688
II- Funding sources and other funds	430		-	-
TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY (440 = 300+400)	440		2,359,342,500,915	2,281,598,721,786

Ho Chi Minh City, 25 March 2026

Preparer

Chief Accountant

General Director



Pham Thi Kim Chi



Nguyen Xuan Hung



Cao Trung Thu

INCOME STATEMENT
 For the year ended 31 December 2025

ITEMS	Codes	Notes	Year 2025	Year 2024
			VND	VND
1. Revenues from sales and services rendered	01	6.1	1,314,359,339,861	1,485,288,717,224
2. Revenue deductions	02	6.2	5,624,619,142	5,861,135,548
3. Net revenues from sales and services rendered (10=01-02)	10	6.3	1,308,734,720,719	1,479,427,581,676
4. Cost of goods sold	11	6.4	1,242,183,535,052	1,431,828,033,144
5. Gross revenues from sales and services rendered (20 = 10-11)	20		66,551,185,667	47,599,548,532
6. Financial income	21	6.5	102,811,473,141	94,629,610,453
7. Financial expenses	22	6.6	16,988,636,166	20,212,768,535
<i>In which: Interest expenses</i>	23		20,568,104,914	20,579,053,817
8. Selling expenses	25	6.7	3,221,654,083	2,241,182,990
9. General administrative expenses	26	6.7	59,580,230,408	42,332,191,834
10. Net profits from operating activities {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		89,572,138,151	77,443,015,626
11. Other income	31	6.8	2,876,201,910	2,637,924,883
12. Other expenses	32	6.8	1,615,772,136	7,184,047,821
13. Other profits	40	6.8	1,260,429,774	(4,546,122,938)
14. Total net profit before tax (50 = 30+40)	50		90,832,567,925	72,896,892,688
15. Current corporate income tax expenses	51	6.9	-	-
16. Deferred corporate income tax expenses	52		-	-
17. Profits after corporate income tax (60 = 50-51-52)	60		90,832,567,925	72,896,892,688

Ho Chi Minh City, 25 March 2026

Preparer

Chief Accountant

General Director



Pham Thi Kim Chi



Nguyen Xuan Hung



Cao Trung Thu

CASH FLOWS STATEMENT
(Indirect method)
 For the year ended 31 December 2025

ITEMS	Codes	Notes	Year 2025	Year 2024
			VND	VND
I. Net cash flows from operating activities				
1. Profit before tax	01		90.832.567.925	72.896.892.688
2. Adjustments for:				
- Depreciation of fixed assets and investment property	02		4.671.468.000	4.776.278.545
- Provisions	03		5.738.257.946	8.045.313.800
- Gain on investing activities	05		(103.108.650.792)	(94.374.333.918)
- Interest expenses	06		20.568.104.914	20.579.053.817
3. Operating profit before changes in working capital	08		18.701.747.993	11.923.204.932
- Increase (decrease) in receivables	09		49.930.772.771	24.986.122.470
- Increase (decrease) in inventories	10		4.578.756.401	(375.382)
- Increase (decrease) in payables	11		63.626.517.987	(33.387.078.304)
- Increase (decrease) in prepaid expenses	12		1.773.052.687	1.910.968.821
- Interest paid	14		(20.570.096.452)	(20.514.004.891)
- Other payments on operating activities	17		(3.713.736.614)	(1.399.254.716)
Net cash flows from operating activities	20		114.327.014.773	(16.480.417.070)
II. Cash flows from investing activities				
1. Expenditures on purchase and construction of fixed assets and long-term assets	21		(8.038.733.896)	(139.861.759)
2. Proceeds from disposal or transfer of fixed assets and other long-term	22		567.354.546	-
3. Expenditures on loans and purchase of debt instruments from other entities	23		(445.500.000.000)	(330.000.000.000)
4. Proceeds from lending or repurchase of debt instruments from other entities	24		250.000.000.000	215.000.000.000
5. Investments in other entities	25		(13.325.940.000)	-
6. Proceeds from equity investment in other entities	26		8.448.324.800	7.325.735.116
7. Proceeds from interests, dividends and distributed profits	27		103.941.296.246	92.048.861.316
Net cash flows from investing activities	30		(103.907.698.304)	(15.765.265.327)
III. Cash flows from financial activities				
1. Proceeds from borrowings	33		1.211.866.872.123	1.543.682.403.784
2. Repayment of principal	34		(1.221.392.869.779)	(1.439.798.792.952)
3. Dividends and profits paid to owners	36		(63.473.580.975)	(63.464.802.975)
Net cash flows from financial activities	40		(72.999.578.631)	40.418.807.857
Net cash flows during the period (50 = 20+30+40)	50		(62.580.262.162)	8.173.125.460
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	60		145.502.093.129	137.328.967.669
Cash and cash equivalents at the end of the period (70 = 50+60+61)	70	5.1	82.921.830.967	145.502.093.129

Ho Chi Minh City, 25 March 2026

Preparer

Chief Accountant

General Director

Pham Thi Kim Chi

Nguyen Xuan Hung

Cao Trung Thu



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

1. CORPORATION INFORMATION

1.1 Structure of ownership

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

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

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

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

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

Abbreviated name: FICO.

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

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

Total number of the Corporation's employees as at 31 December 2025 is 71 (as at 31 December 2024 is 71 employees).

1.2 Operating industries and principal activities

The operating industries of the Corporation include:

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

1.2 Operating industries and principal activities (Continued)

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

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

1.3 Normal operating cycle

The Corporation's normal operating cycle is 12 months.

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

1.4 The Corporation structure

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

No. Name	Address	Main activities	Equity interest	Voting interest
A. Subsidiaries				
1 FICO Commerce Product One Member Company Limited	Floor 15, Sailing Tower, 111A Pasteur, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Trading of FICO products	100.00%	100.00%
2 Phuoc Hoa FICO Joint Stock Company	76 Ho Dac Di, Tan Phuoc Ward, Ho Chi Minh City	Production and trading of construction stone	73.90%	73.90%
3 Tan Dinh FICO Mechanical Construction Joint Stock Company	Lot E, Road 2B, Dong An IP, Binh Hoa Ward, Ho Chi Minh City	Mechanical processing; trading of materials	64.24%	64.24%
4 Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	Road 1, Bien Hoa 1 IP, Tran Bien Ward, Dong Nai Province	Manufacturing and trading of bricks	51.00%	51.00%
5 Cam Ranh FICOSand Company Limited	Tan Hai Hamlet, Cam Lam Commune, Khanh Hoa Province	Manufacturing and trading of sand	100.00%	100.00%
6 FICO Trading Building Materials Company Limited	Floor 15, Sailing Tower, 111A Pasteur, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Trading of construction materials	100.00%	100.00%
7 Asean Tiles Corporation	Plot No. 257, Map No. 17, Quarter 9, Chanh Phu Hoa Ward, Ho Chi Minh City	Manufacturing and trading of bricks	51.00%	51.00%
B. Associates				
1 FICO Tay Ninh Cement Joint Stock Company	No. 433, 30/4 Boulevard, Tan Ninh Ward, Tay Ninh Province	Cement manufacturing	25.84%	25.84%
2 Hoa An Joint Stock Company	20C Cau Hang Hamlet, Bien Hoa Ward, Dong Nai Province	Mining and processing of minerals and construction materials	22.61%	22.61%
3 Vitally Joint Stock Company	Road N1, Binh Chuan Production and Trade Zone, Thuan Giao Ward, Ho Chi Minh City	Manufacturing and trading of construction materials; real estate business	30.75%	30.75%

FICO CORPORATION - JSC

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

1.4 The Corporation structure (Continued)

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

C. Dependent units:

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

1.5 Statement of information comparability on the financial statements

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

2. FISCAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY

Fiscal year

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

Accounting currency

The accompanying financial statements are expressed in Vietnam Dong (VND).

3. ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM

3.1 Accounting System

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

3.2 Statements for the compliance with Accounting Standards and System

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

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

Below are the major accounting policies adopted by the Corporation in the preparation of the financial statements:

Basis of preparation the financial statements

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

The financial statements of the Corporation are prepared based on the summary of the financial statements of the dependent units and the financial statements of the Office of the Corporation. All transactions and balances between the Office of the Corporation and its dependent units as well as between the dependent units have been eliminated when preparing and presenting the Corporation's financial statements.

The accompanying financial statements are the Corporation's ones, therefore, they do not include the financial statements of subsidiaries. Users of the financial statements should read them together with the Corporation's Consolidated financial statements for the year ended 31 December 2025 to obtain full information of the Corporation's financial position as well as the results of operations and cash flows during the year.

The accompanying financial statements are not intended to present the financial position, results of operations and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries and jurisdiction other than Vietnam.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Finalization of equitization

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

Accounting estimates

The preparation of the financial statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards requires the Board of Management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of liabilities, assets, and disclosures of contingent assets and liabilities at the date of the financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the fiscal year. Actual results may differ from those estimates and assumptions.

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 Income Statement.

Revaluation of monetary items denominated in foreign currencies at the date of financial statements:

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

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

Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand, bank deposits on demand.

Financial investments

Held to maturity investments

Held to maturity investments are those that the Corporation has intention and ability to hold until maturity. Held to maturity investments includes: Term bank deposits with original maturities of more than 03 months (including bills and promissory notes).

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

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

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Financial investments (Continued)

Investments in subsidiaries, associates, and other entities

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

Profit distributions that the Corporation received from the accumulated profits of the subsidiaries after the Corporation obtains control rights are recognized in the Income Statement. Other distributions are considered a recovery of investment and are deducted from the investment value.

Profit distributions that the Corporation received from the accumulated profits of the associates after the Corporation obtains control rights are recognized in the Income Statement. Other distributions are considered a recovery of investment and are deducted from the investment value.

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

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

Allowance for loss of investments

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

Receivables

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

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

Inventories

Inventories are measured at the lower cost and net realizable value. Costs of inventories comprise costs of purchases and other directly relevant costs.

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

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

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Tangible fixed assets and depreciation

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

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

Tangible fixed assets are depreciated using the straight-line method over their estimated useful lives. Since 01 October 2016 (The Corporation officially operates as a joint-stock Corporation), the depreciation value of fixed assets in the year is calculated by the residual value of the assets as at 01 October 2016 divided by the remaining depreciation period of the asset, details are as follows:

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

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

Intangible fixed assets and Amortization

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

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

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

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

Investment properties

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

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

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Investment properties (Continued)

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

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

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

Business Cooperation Contract ("BCC")

The Corporation as a capital contributor

Cash and asset contributions under BCC are recognized as receivable in the financial statements.

Prepaid expenses

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

Tools and supplies

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

Prepaid office rent

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

Construction in progress

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

Payables

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

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

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Borrowings

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

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

Expenses directly related to the loan are recognized as financial expenses, except for expenses incurred from a loan for investment, construction, or production in progress, which are capitalized according to Accounting Standard "Borrowing costs".

Recognition and capitalization of Borrowing costs

All other borrowing costs are recognised in the income statement when incurring, 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 but not paid to ensure that when these expenses occur, they will not have a significant influence on operating expenses based on the matching principle between income and expenses.

The Corporation recognizes Accrued expenses as follows:

- Mineral rights expenses: Advance deduction according to the mining reserves and the unit price for calculating the fee for granting mineral mining rights;
- Other expenses: Prepaid according to the volume of work done.

Owners' equity

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

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

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

Revenue and other income

The Corporation's revenue includes revenue from sales of products and goods construction, revenue from services,...

Revenue from sale of goods and products

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

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

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

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Revenue and other income (Continued)

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 year. The outcome of a transaction can be measured reliably when all four (4) following conditions are satisfied:

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

Rental revenue of operating lease assets

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

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

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

Revenue deductions

Revenue deductions include:

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

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

- If incurred before issuance of financial statements: Reducing revenue in the financial statements of the reporting period;
- If incurred after issuance of financial statements: Reducing the revenue of the occurrence period.

Cost of goods sold

Cost of goods sold or services rendered including the cost of products, goods, services, and investment property sold during the year is recorded corresponding to revenue.

Financial expenses

Financial expenses reflect expenses incurred during the year, which mainly include borrowing costs, payment discounts, deferred purchase interest, and loss of foreign exchange rates.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Current corporate income tax expense and deferred corporate income tax expense

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

Current income tax expenses: Are corporate income tax payable calculated on taxable profit during the year and current corporate income tax rate. Current income tax is calculated on taxable income and applicable tax rate during the tax year. The difference between taxable income and accounting profit is from adjustment of differences between accounting profit and taxable income in accordance with current tax policies.

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

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

Related parties

A party is considered a related party of the Corporation in case that party can control the Corporation or 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.

Segments reporting

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

5. SUPPLEMENTARY INFORMATION TO ITEMS DISCLOSED IN THE BALANCE SHEET

5.1 Cash and cash equivalents

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Cash on hand	145,928,497	288,349,503
Bank deposits on demand	82,775,902,470	145,213,743,626
Total	82,921,830,967	145,502,093,129

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

5.2 Financial investments**a) Investments held to maturity**

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	History cost	Book value	History cost	Book value
Term deposits (i)	398,300,000,000	398,300,000,000	202,800,000,000	202,800,000,000
Total	398,300,000,000	398,300,000,000	202,800,000,000	202,800,000,000

(i) Term deposits at banks with original maturities of no more than six (6) months, earning interest at rates applicable from time to time. The entire balance of term deposits placed at Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Branch 5, amounting to VND 500,000,000, has been pledged as collateral for borrowings.

b) Investments in subsidiaries and joint-venture

Investment target	Equity Owned	Voting rights	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)				
			Value re-assessed after equitization	Provision	Fair value	Value re-assessed after equitization	Provision	Fair value	
Investment in subsidiaries									
FICO Commerce Product One Member Company Limited	100.00%	100.00%	282,659,586,870	(69,562,870,093)	(ii)	269,333,646,870	(71,397,247,455)	(ii)	
Phuoc Hoa FiCO Joint Stock Company (iii)	73.90%	73.90%	41,930,515,510	(287,540,996)	(ii)	28,604,575,510	-	(ii)	
Tan Dinh FiCO Construction Mechanics Joint Stock Company	64.24%	64.24%	-	-	(ii)	66,579,071,360	-	(ii)	31,783,408,800
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	51.00%	51.00%	66,579,071,360	-	(ii)	30,000,000,000	-	(ii)	
Cam Ranh FiCOSand Company Limited (vi)	100.00%	100.00%	30,000,000,000	-	(ii)	100,000,000,000	(67,798,339,333)	(ii)	
FiCO Trading Building Materials Company Limited	100.00%	100.00%	100,000,000,000	(66,725,329,097)	(ii)	2,550,000,000	(2,550,000,000)	(ii)	
Asean Tiles Corporation	51.00%	51.00%	2,550,000,000	(2,550,000,000)	(ii)	770,170,701,257	(17,956,086,720)	(ii)	
Investment in joint-venture									
FiCO Tay Ninh Cement Joint Stock Company (vii)	25.84%	25.84%	763,722,376,457	(17,956,086,720)	(ii)	536,779,257,818	-	(ii)	
Hoa An Joint Stock Company (i), (iv)	22.61%	22.61%	536,779,257,818	-	(ii)	136,270,357,500	-	(ii)	154,837,000,450
Vitaly Joint Stock Company	30.75%	30.75%	129,822,032,700	-	(ii)	17,956,086,720	(17,956,086,720)	(ii)	
Havali - FiCO Joint Stock Company	20.00%	20.00%	17,956,086,720	(17,956,086,720)	(ii)	5,658,000,000	-	(ii)	
FiCO - Corea Construction Company Limited	49.50%	49.50%	-	-	(ii)	-	-	(ii)	
Tan Bach Viet Construction Investment Company Limited	29.00%	29.00%	-	-	(ii)	21,512,337,231	-	(ii)	
FiCO High Technology Joint Stock Company	45.00%	45.00%	21,512,337,231	-	(ii)	-	-	(ii)	
FiCO Pan-United Concrete Joint Stock Company	45.00%	45.00%	57,652,661,988	-	(ii)	57,652,661,988	-	(ii)	

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

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

Investment target	31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)				
	Equity Owned	Voting rights	Value re-assessed after equitization	Provision	Fair value	Value re-assessed after equitization	Provision	Fair value
Other long-term of investment			56,433,569,518	(1,336,072,448)		58,433,569,518	(3,112,032,393)	
SaiGon Materials and Construction Joint Stock Company			293,330,739	-	(ii)	293,330,739	-	(ii)
Packaging and Minerals No.1 Joint Stock Company	10.00%	10.00%	1,041,450,787	(1,041,450,787)	(ii)	1,041,450,787	(18,880,723)	(ii)
General Construction Consultant Joint Stock Company	5.33%	5.33%	2,300,016,674	-	(ii)	2,300,016,674	-	(ii)
FiCO Investment Joint Stock Company	13.16%	13.16%	19,743,750,000	-	(ii)	19,743,750,000	-	(ii)
FiCO Binh Dinh Energy Investment Joint Stock Company	1.28%	1.28%	6,581,250,000	-	(ii)	6,581,250,000	-	(ii)
FiCO Tay Ninh Mineral Joint Stock Company	4.03%	4.03%	4,096,610,711	-	(ii)	4,096,610,711	-	(ii)
Xuan Thien Securities Joint Stock Company (v)	0.45%	0.45%	3,093,151,670	(294,621,661)	(ii)	3,093,151,670	(3,093,151,670)	(ii)
Truong Thanh Furniture Corporation			2,444	-	(ii)	2,444	-	(ii)
FiCO Building Materials Trading and Investment Joint Stock Company (BMT)	13.48%	13.48%	7,298,882,365	-	(ii)	7,298,882,365	-	(ii)
BT20 - Cuu Long Joint Stock Company	8.88%	8.88%	11,985,124,128	-	(ii)	13,985,124,128	-	(ii)
Total			1,102,815,532,845	(88,855,029,261)		1,097,937,917,645	(92,465,366,568)	

(i) The Corporation has determined the fair value of these shares based on the number of shares held by the Corporation multiplied by the closing price of the shares on the stock exchange where they are listed or registered for trading as at 31 December 2025.

(ii) As at 31 December 2025, the Corporation has not determined the fair value of financial investments in unlisted companies due to the lack of specific guidance under the prevailing regulations on the determination of fair value for such financial investments.

(iii) Pursuant to Resolution No. 73/NQ-HDQT dated 7 August 2025 of the Board of Directors regarding the approval of the purchase of shares additionally issued (offered) by Phuoc Hoa FiCO Joint Stock Company to existing shareholders for the purpose of increasing its charter capital, and Resolution No. 108/NQ-HDQT dated 10 October 2025 of the Board of Directors regarding the approval of the purchase of unsubscribed shares and fractional shares of Phuoc Hoa FiCO Joint Stock Company.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

5.2 Financial investments (Continued)

- (iv) Pursuant to Notification No. 295/TB-FiCO dated 20 October 2025 issued by FiCO Corporation - JSC regarding the disclosure of transactions in shares by insiders and their related persons. The Corporation has mortgaged 3,058,343 shares of Hoa An Joint Stock Company (Code DHA) and 3,056,097 shares of Thanh Thanh Ceramic Joint Stock Company (Code TTC) to secure the bank loan at Head Office of Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) under Mortgage Contract No. 5082839.24 dated 15 April 2024.
- (v) Golden Lotus Securities Corporation has changed its name to Xuan Thien Securities Joint Stock Company.
- (vi) The Corporation has pledged its capital contribution in Cam Ranh FiCOSand Company Limited as collateral for borrowings obtained from the Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch.
- (vii) The Corporation has pledged 64,600,250 shares as collateral for short-term borrowings from the Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch.

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

5.3 Short-term receivables from customers

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
FiCO Commerce Product One Member Company Limited	135,088,032,418	170,985,499,714
Vitaly Joint Stock Company	13,522,608,095	23,676,426,556
Tan Dinh FiCO Mechanical Construction Joint Stock Company	11,181,213,947	13,178,433,947
Asean Tiles Corporation	45,114,206	36,422,667
Hoang Dung Construction Trading Company Limited	15,862,179,158	15,862,179,158
Dong Me Kong Co., Ltd (Highway 20)	14,248,147,377	14,248,147,377
Minh Long Material Business Joint Stock Company	70,639,994,984	4,163,955,622
Phu My Ultra Clear Float Glass Co., Ltd	7,182,490,715	11,580,656,718
Others	99,201,818,714	147,089,046,540
Total	366,971,599,614	400,820,768,299
<i>In which:</i>		
<i>Short-term receivables from related parties</i> <i>(Details in Note 7.2)</i>	<i>168,805,017,602</i>	<i>227,012,089,974</i>

5.4 Short-term repayments to suppliers

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Asean Tiles Corporation	219,859,926,085	206,431,125,007
Others	3,127,573,330	3,562,254,292
Total	222,987,499,415	209,993,379,299
<i>In which:</i>		
<i>Prepayment to sellers from related parties</i> <i>(Details in Note 7.2)</i>	<i>219,887,902,735</i>	<i>206,459,101,657</i>

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

5.5 Other receivables

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	History cost	Book value	History cost	Book value
a) Short-term				
Short-term deposits	77.174.609.687	(47.784.702.480)	84.789.795.281	(47.784.702.480)
Others:	443.343.214	-	9.146.967.972	-
Advances	76.731.266.473	(47.784.702.480)	75.642.827.309	(47.784.702.480)
Interest for term deposit	1.731.321.547	(17.386.780)	2.255.795.435	(17.386.780)
Vitaly Joint Stock Company - receivables from equitization deposits and others	6.370.238.355	-	2.711.150.685	-
Truong An - Viwaseen JSC - loan for enterprise restructuring support	25.305.660.435	(25.305.660.435)	25.305.660.435	(25.305.660.435)
FiCO Investment and Building Materials Trading JSC - Dividends and profit distributions receivable	1.846.506.273	(1.846.506.273)	1.846.506.273	(1.846.506.273)
Havali FiCO Joint Stock Company - loans and capital contributions	430.040.000	-	830.040.000	-
Receivables for financial support for compensation of Project for Neighborhoods 4, 5, 6, Tan Dinh Ward, District 1	5.462.296.435	(5.462.296.435)	5.462.296.435	(5.462.296.435)
BT 20 - Cuu Long Joint Stock Company - management and administration expense	5.118.888.000	(5.118.888.000)	5.118.888.000	(5.118.888.000)
Xuan Cau Investment Joint Stock Company - overdue interest	8.210.292.645	(8.210.292.645)	8.210.292.645	(8.210.292.645)
FiCO Trading Building Materials Company Limited - Danang Branch - transferred receivables	5.923.054.795	-	6.923.054.795	-
FiCO Investment Joint Stock Company - receivable for reimbursement of apartment maintenance fees	2.695.985.621	-	2.695.985.621	-
Asean Tiles Corporation - advance for material purchases	11.444.000.000	-	11.944.956.893	-
Other receivables - remaining balance	298.000.000	-	410.281.044	-
b) Long-term	1.894.982.367	(1.823.671.912)	1.927.919.048	(1.823.671.912)
Long-term deposits	2.519.420.115	-	25.380.073.922	-
Tan Bach Viet Construction Investment Company Limited (i)	2.519.420.115	-	2.444.672.977	-
Total	79.694.029.802	(47.784.702.480)	110.169.869.203	(47.784.702.480)
Other receivables from related parties (Details in Note 7.2)	41.391.194.034	-	65.438.876.023	-

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

5.6 Bad debts

Name	31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)			Recoverable amount	
	Overdue periods	Original value (+)	Allowances (-)	Recoverable amount	Overdue periods	Original value (+)		Allowances (-)
A. Receivables from customers		103,066,693,079	(95,985,661,670)	7,081,031,409		88,904,630,259	(88,850,645,238)	53,985,021
Hoang Dung Construction Trading Company Limited	> 3 years	15,862,179,158	(15,862,179,158)	-	> 3 years	15,862,179,158	(15,862,179,158)	-
Dong Me Kong Co., Ltd (Highway 20)	> 3 years	14,248,147,377	(14,248,147,377)	-	> 3 years	14,248,147,377	(14,248,147,377)	-
Vitaly Joint Stock Company	< 3 years	13,490,003,889	(6,745,001,945)	6,745,001,944	-	-	-	-
Beton 6 Joint Stock Company	> 3 years	11,932,519,621	(11,932,519,621)	-	> 3 years	11,932,519,621	(11,932,519,621)	-
Others	> 2, 3 years	47,533,843,034	(47,197,813,569)	336,029,465	> 2, 3 years	46,861,784,103	(46,807,799,082)	53,985,021
B. Prepayments to sellers		2,001,268,827	(2,001,268,827)	-	-	2,313,268,827	(2,313,268,827)	-
Sagen Constructive Design Consultancy Joint Stock Company	> 3 years	631,215,000	(631,215,000)	-	> 3 years	631,215,000	(631,215,000)	-
Lixil Vietnam Corporation	> 3 years	559,330,130	(559,330,130)	-	> 3 years	559,330,130	(559,330,130)	-
SPL Corporation	> 3 years	245,000,000	(245,000,000)	-	> 3 years	245,000,000	(245,000,000)	-
Others	> 3 years	565,723,697	(565,723,697)	-	> 3 years	877,723,697	(877,723,697)	-
C. Other receivables		47,767,315,700	(47,767,315,700)	-	-	47,767,315,700	(47,767,315,700)	-
Vitaly Joint Stock Company	> 3 years	25,305,660,435	(25,305,660,435)	-	> 3 years	25,305,660,435	(25,305,660,435)	-
BT20 - Cuu Long Joint Stock Company	> 3 years	8,210,292,645	(8,210,292,645)	-	> 3 years	8,210,292,645	(8,210,292,645)	-
Havali FiCO Joint Stock Company	> 3 years	5,462,296,435	(5,462,296,435)	-	> 3 years	5,462,296,435	(5,462,296,435)	-
Project of Neighborhoods 4, 5, 6, Tan Dinh Ward, District 1	> 3 years	5,118,888,000	(5,118,888,000)	-	> 3 years	5,118,888,000	(5,118,888,000)	-
Others	> 3 years	3,670,178,185	(3,670,178,185)	-	> 3 years	3,670,178,185	(3,670,178,185)	-
D. Advances		17,386,780	(17,386,780)	-	-	17,386,780	(17,386,780)	-
Mrs. Duong Thi Mai Lien	> 3 years	9,000,000	(9,000,000)	-	> 3 years	9,000,000	(9,000,000)	-
Mr. Vu Hoang Long	> 3 years	8,386,780	(8,386,780)	-	> 3 years	8,386,780	(8,386,780)	-
Total		152,852,664,386	(145,771,632,977)	7,081,031,409		139,002,601,566	(138,948,616,545)	53,985,021

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

5.7 Shortage of assets awaiting resolution

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

5.8 Inventories

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Original value	Allowances	Original value	Allowances
Goods	40,375,332,054	(20,067,348,795)	42,621,531,526	(17,541,769,974)
Work in-progress (i)	218,297,958,941	-	220,630,515,870	-
Real estate goods	19,962,563,400	-	19,962,563,400	-
Total (ii)	278,635,854,395	(20,067,348,795)	283,214,610,796	(17,541,769,974)

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

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Original value	Allowances	Original value	Allowances
Tan Van - Nhon Trach Project (BOT) (1)	-	-	2,352,954,098	-
FICO Star Project (2)	218,297,958,941	-	218,277,561,772	-
Total	218,297,958,941	-	220,630,515,870	-

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

5.8 Inventories (Continued)

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

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

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

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

5.9 Prepaid expenses

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Short-term	610,782,398	499,482,409
Compacted concrete expense	401,917,020	401,917,020
Allocation expenses	208,865,378	97,565,389
b) Long-term	38,640,855,124	40,525,207,800
Sailing Tower office rental expenses (i)	37,374,311,845	39,243,027,433
Tools	1,266,543,279	1,282,180,367
Total	39,251,637,522	41,024,690,209

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

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

5.10 Tangible fixed assets					<i>Unit: VND</i>	
	Buildings and structures	Machineries and equipments	Vehicles	Office equipments	Total	
HISTORICAL COST						
As at 01/01/2025	36,486,853,092	779,589,000	17,793,928,877	483,504,739	55,543,875,708	
Increase	-	5,045,117,592	-	36,898,148	5,082,015,740	
Purchasing	-	-	-	-	-	
Completed construction in progress	-	5,045,117,592	-	36,898,148	5,082,015,740	
Decrease	-	-	(2,559,560,909)	-	(2,559,560,909)	
Disposal	-	-	(2,559,560,909)	-	(2,559,560,909)	
As at 31/12/2025	36,486,853,092	5,824,706,592	15,234,367,968	520,402,887	58,066,330,539	
ACCUMULATED DEPRECIATION						
As at 01/01/2025	30,437,737,396	779,589,000	17,152,011,190	430,329,354	48,799,666,940	
Increase	839,413,416	60,060,928	148,134,852	18,357,476	1,065,966,672	
Depreciation	839,413,416	60,060,928	148,134,852	18,357,476	1,065,966,672	
Decrease	-	-	(2,559,560,909)	-	(2,559,560,909)	
Disposal	-	-	(2,559,560,909)	-	(2,559,560,909)	
As at 31/12/2025	31,277,150,812	839,649,928	14,740,585,133	448,686,830	47,306,072,703	
NET BOOK VALUE						
As at 01/01/2025	6,049,115,696	-	641,917,687	53,175,385	6,744,208,768	
As at 31/12/2025	5,209,702,280	4,985,056,664	493,782,835	71,716,057	10,760,257,836	

In which:

- Historical cost of tangible fixed assets which were fully depreciated but still in use as at 31 December 2025 was VND 43,200,946,449 (as at 01 January 2025: VND 45,706,962,639).



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

5.11 Intangible fixed assets

Unit: VND

	<u>Land use rights</u>	<u>Exploratory drilling for reserves</u>	<u>Total</u>
HISTORICAL COST			
As at 01/01/2025	25,583,824,787	314,527,831	25,898,352,618
Increase	-	-	-
Decrease	-	-	-
As at 31/12/2025	<u>25,583,824,787</u>	<u>314,527,831</u>	<u>25,898,352,618</u>
ACCUMULATED AMORTIZATION			
As at 01/01/2025	9,512,320,352	314,527,831	9,826,848,183
Increase	2,096,283,180	-	2,096,283,180
Amortization	2,096,283,180	-	2,096,283,180
As at 31/12/2025	<u>11,608,603,532</u>	<u>314,527,831</u>	<u>11,923,131,363</u>
NET BOOK VALUE			
As at 01/01/2025	<u>16,071,504,435</u>	-	<u>16,071,504,435</u>
As at 31/12/2025	<u>13,975,221,255</u>	-	<u>13,975,221,255</u>

In which:

- Historical cost of intangible fixed assets which were fully amortized but still in use as at 31 December 2025 was VND 6,158,352,618 (as at 01 January 2025: VND 6,158,352,618).

FICO CORPORATION - JSCFloor 15, Sailing Tower, 111A Pasteur Street,
Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

For the year ended 31 December 2025

5.12 Investment property

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

Unit: VND

D.N. / 31
CỘNG HÒA
TIỆM
A VIE
HÀ N

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

5.12 Investment property (Continued)

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

Revenue and cost of goods sold related to investment real estate for rent during the year amounted to VND 14,040,869,542 and VND 5,005,995,544 respectively.

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

The historical cost of investment properties which were fully depreciated but still being leased as at 31 December 2025 was VND 2,383,347,362 (as at 01 January 2025: VND 2,383,347,362).

5.13 Construction in progress

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Silica factory's expenses	3,131,766,995	3,131,766,995
Construction in progress - Phan Huy Ich Project	3,066,209,545	80,602,500
Project preparation costs for sand exploration license	-	28,888,889
Total	6,197,976,540	3,241,258,384

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

5.14 Short-term trade payables

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Book value	Payables value	Book value	Payables value
Cam Ranh FiCOSand Company Limited	75,201,684,847	75,201,684,847	43,044,065,461	43,044,065,461
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	12,567,645,504	12,567,645,504	17,314,661,322	17,314,661,322
Phuoc Hoa FiCO Joint Stock Company	60,139,000,183	60,139,000,183	33,345,219,451	33,345,219,451
Vitaly Joint Stock Company	158,938,225	158,938,225	285,403,112	285,403,112
Others	54,632,358,991	54,632,358,991	34,751,423,548	34,751,423,548
Total	202,699,627,750	202,699,627,750	128,740,772,894	128,740,772,894

In which:

Trade payables from related parties
 (Details in Note 7.2)

149,576,504,728 149,576,504,728 95,498,585,315 95,498,585,315



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

5.15 Short-term prepayments from customers

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Song Ngoc Trading and Service Co., Ltd (i)	97,234,945,500	97,234,945,500
Others	16,142,260,252	9,827,625,212
Total	113,377,205,752	107,062,570,712
<i>In which:</i>		
<i>Prepayments from customers from related parties (Details in Note 7.2)</i>	<i>7,381,335,438</i>	<i>7,381,335,438</i>

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

5.16 Short-term accrued expenses

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Mineral rights expenses	100,297,000	100,297,000
Interest expense	536,016,706	538,008,244
Others	213,200,875	1,620,942,385
Total	849,514,581	2,259,247,629

FICO CORPORATION - JSC

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

Form No. B 09 - DN

Issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC

Dated 22 December 2014 by The Ministry of Finance

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

5.17 Taxes and receivables from, payables to the State Budget

	01/01/2025 (VND)		Incurring in the year (VND)			31/12/2025 (VND)	
	Receivables	Payables	Additions	Paid	Tax refund, deductions	Receivables	Payables
Value added tax	-	920,093,828	6,890,572,154	5,770,926,368	-	-	2,039,739,614
Import-export tax	-	-	919,655,100	919,770,299	-	115,199	-
Corporate income tax	310,321,766	430,116,860	-	-	-	310,321,766	430,116,860
Personal income tax	-	225,534,500	2,335,506,495	2,338,588,995	-	-	222,452,000
Land tax, Land rental charges	-	-	1,086,088,643	1,086,088,643	-	-	-
Non-agricultural business land use tax	-	-	113,409,861	113,409,861	-	-	-
Others	-	-	7,000,000	7,000,000	-	-	-
Fee, charges and other payables	-	249,765,362	296,751,481	296,751,481	-	-	249,765,362
Total	310,321,766	1,825,510,550	11,648,983,734	10,532,535,647	-	310,436,965	2,942,073,836

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

5.18 Other payables

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Short-term	1,357,043,896	1,833,310,861
Mandatory social insurance liabilities	5,560,771	5,560,771
Dividend payables to Shareholders	106,003,992	79,584,967
Others	1,245,479,133	1,748,165,123
<i>Remuneration for the Boards of Directors and Supervisors</i>	<i>60,000,000</i>	<i>60,000,000</i>
<i>Danang Branch of FiCO Trading Building Materials Company Limited</i>	<i>324,816,118</i>	<i>324,816,118</i>
<i>Other payables - remaining balance</i>	<i>860,663,015</i>	<i>1,363,349,005</i>
b) Long-term	25,119,877,486	47,980,486,331
Long-term deposits received	7,304,693,499	7,229,901,399
Tan Bach Viet Construction Investment Company Limited (i)	17,815,183,987	40,750,584,932
Total	26,476,921,382	49,813,797,192
<i>In which:</i>		
<i>Other payables from related parties</i> <i>(Details in Note 7.2)</i>	<i>20,467,628,206</i>	<i>43,509,366,656</i>

(i) Accounts payable to Tan Bach Viet Construction Investment Corporation Limited for the FiCO Tower project at No. 927 Tran Hung Dao Street, Cho Quan Ward, Ho Chi Minh City. The Corporation will make the final settlement after the final settlement of the project is completed.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

5.19 Short-term borrowings

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)		Repayable amount
	Carrying value	Repayable amount	Addition	Deduction	
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch (i)	459,376,414,954	459,376,414,954	1,013,885,751,167	1,034,774,008,443	480,264,672,230
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Bac Binh Duong Branch (ii)	49,935,260,775	49,935,260,775	128,083,260,775	126,782,370,830	48,634,370,830
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) Head Office (iii)	8,247,190,560	8,247,190,560	29,922,774,896	59,836,490,506	38,160,906,170
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development (Agribank) - Branch 5 (iv)	39,975,085,285	39,975,085,285	39,975,085,285	-	-
Total	557,533,951,574	557,533,951,574	1,211,866,872,123	1,221,392,869,779	567,059,949,230

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

5.19 Short-term borrowings (Continued)

- (i) *Short-term borrowings from Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch*
- (a) *Credit Agreement No. 01/2025/77158/HDTD dated 31 December 2024 with the following terms:*
- Credit limit: VND 500,000,000,000;
 - Availability period: 31 December 2025;
 - Purpose: Adding working capital, opening L/C, and guarantees for the Corporation's business activities;
 - Interest rate: According to each credit contract and indebtedness receipt;
 - Collateral: The right to lease property is real estate under the Property Mortgage agreement No. 52/2015/77158/HBTC dated 02 November 2015 and amending Appendix No. 52/2015/77158/HBTC-PL1 dated 24 March 2017; Mortgage Agreement No. 01/2020/77158/HDBD dated 18 May 2020; Mortgage Agreement No. 03/2020/77158/HDBD dated 18 May 2020, Mortgage Agreement No. 04/2020/77158/HDBD dated 18 May 2020 and No. 08/2021/77158/HDBD dated 30 November 2021 and Deposit pledge agreement No. 01/2025/77158/HDBD dated 25 March 2025.
 - Principle balance as of 31 December 2025: VND 459,164,841,309.
- (b) *Corporate Credit Card Issuance and Usage Agreement No. 114/2025/77158/HD-TTĐN dated 15 September 2025 with a credit limit of VND 1,500,000,000.*
- Corporate credit card principle balance as of 31 December 2025: VND 211,573,645.
- (ii) *Credit Facility Agreement No. 038A25/HM-QLN dated 5 November 2025 at Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Bac Binh Duong Branch with the following terms:*
- Credit limit: VND 50,000,000,000;
 - Availability period: Up to and including 14 November 2026. Each drawdown has a maximum tenor of six (06) months from the day following the disbursement date;
 - Purpose: Adding working capital;
 - Interest rate: According to each indebtedness receipt;
 - Collateral: Mortgage of minimum inventory under Mortgage Agreement No. 004TC22-QLN dated 17 May 2022, as amended and supplemented by Amendment Agreement No. 03/004TC22-QLN dated 5 November 2025 and mortgage of property rights arising from the contract under Mortgage Agreement No. 007TC-QLN dated 17 May 2022 and Amending Agreement No. 03/007TC22-QLN dated 5 November 2025.
 - Principle balance as of 31 December 2025: VND 49,935,260,775.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

5.19 Short-term borrowings (Continued)

(iii) *Credit Facility Agreement No. 1015269.25 dated 20 February 2025 at Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) Head Office with the following terms:*

- Credit limit: VND 150,000,000,000;
- Availability period: 12 months from the effective date of the contract. The bank will review the credit limit grant annually;
- Purpose: Adding working capital; Issue guarantees, and open letters of credit (L/Cs) for the purchase of goods and raw materials to support business operations.
- Interest rate: Floating loan interest rates and interest rate adjustment terms are specifically specified in each disbursement application cum debt acceptance contract or shown on VIB's online business customer transaction platform;
- Collateral: Mortgage with 3,058,343 shares of Hoa An Joint Stock Company (Code DHA) and 3,056,097 shares of Thanh Thanh Ceramic Joint Stock Company (Code TTC) according to Appendix to the Mortgage Agreement No. 5082839 (1).24 dated 20 February 2025;
- Principle balance as of 31 December 2025: VND 8,247,190,560.

(iv) *Credit Agreement No. 6222-LAV-202500600 dated 16 October 2025 at Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development with the following terms*

- Credit limit: VND 40,000,000,000;
- Availability period: 36 months from the signing date. The bank will review the credit limit grant annually;
- Purpose: Adding working capital; Issue guarantees, and open letters of credit (L/Cs) for the purchase of goods and raw materials to support business operations.
- Interest rate: Floating rate; interest adjustment periods are specifically stipulated in each Disbursement Request cum Debt Acknowledgment or as stated in written notices from the Bank.
- Collateral: Mortgage of land use rights and assets attached to land under Mortgage Agreement No. 6222-LCP-202500276 dated 16 October 2025;
- Principle balance as of 31 December 2025: VND 39,975,085,285 VND.

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

5.20 Owners' equity

a. Changes of owners' equity

	Legal capital	Other legal capital	Investment and development fund	Retained earnings	Total
As at 01/01/2024	1,270,000,000,000	-	14,596,661,864	121,442,339,895	1,406,039,001,759
Profit in the previous year	-	-	-	72,896,892,688	72,896,892,688
Appropriation to Development and Investment Fund	-	-	3,148,015,204	(3,148,015,204)	-
Appropriation to Bonus and Welfare Fund	-	-	-	(3,148,015,204)	(3,148,015,204)
Dividend in 2023	-	-	-	(63,500,000,000)	(63,500,000,000)
As at 31/12/2024	1,270,000,000,000	-	17,744,677,068	124,543,202,175	1,412,287,879,243
As at 01/01/2025	1,270,000,000,000	-	17,744,677,068	124,543,202,175	1,412,287,879,243
Profit in this year	-	-	-	90,832,567,925	90,832,567,925
Appropriation to Development and Investment Fund (i)	-	13,295,990,000	44,102,367,541	(57,398,357,541)	-
Appropriation to Bonus and Welfare Fund (i)	-	-	-	(3,644,844,634)	(3,644,844,634)
Dividend in 2024 (i)	-	-	-	(63,500,000,000)	(63,500,000,000)
As at 31/12/2025	1,270,000,000,000	13,295,990,000	61,847,044,609	90,832,567,925	1,435,975,602,534

Unit: VND

(i) The Corporation distributed profits of year 2024 according to its Resolution of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders No. 01/NQ-DHDCD dated 29 April 2025 as follows:

- Appropriation to the Development and Investment Fund at a rate of 7.89% of the 2024 after-tax profit, amounting to VND 5,752,048,054.
- Appropriation to the Development and Investment Fund at a rate of 7.89% of retained earnings prior to 2024, amounting to VND 51,646,309,487.
- Appropriation to the Bonus and Welfare Fund at a rate of 5% of the 2024 after-tax profit, in the amount of VND 3,644,844,634.
- Dividend payment at a rate of 5% of the charter capital, in the amount of VND 63,500,000,000.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

5.20 Owners' equity (Continued)

b. Details of owners' equity

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
State Capital Investment Corporation - Limited 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
Total	1,270,000,000,000	1,270,000,000,000

c. Capital transactions with shareholders and appropriation of profits and dividends

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Contributed capital	1,270,000,000,000	1,270,000,000,000
Opening balance	1,270,000,000,000	1,270,000,000,000
Increased during the year	-	-
Decreased during the year	-	-
Closing balance	1,270,000,000,000	1,270,000,000,000
Dividend, profit distribution	63,500,000,000	63,500,000,000

d. Shares

	31/12/2025 Shares	01/01/2025 Shares
Quantity of registered shares	127,000,000	127,000,000
Quantity of issued shares	127,000,000	127,000,000
Common shares	127,000,000	127,000,000
Outstanding shares	127,000,000	127,000,000
Common shares	127,000,000	127,000,000
<i>Par value of outstanding shares (VND/share)</i>	<i>10,000</i>	<i>10,000</i>

e. The Corporation's funds

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Investment and development fund	61,847,044,609	17,744,677,068
Total	61,847,044,609	17,744,677,068

5.21 Off-Balance Sheet Items

Foreign currencies

	31/12/2025	01/01/2025
US Dollars (USD)	959.32	918.53
VND	25,121,980	23,250,606

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

6. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS OF THE INCOME STATEMENT

6.1 Revenues from sales and services rendered

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Revenue from sales of goods	1,289,555,682,084	1,461,623,168,175
Revenue from provision of services	10,762,788,235	10,319,790,077
Revenue from real estate	14,040,869,542	13,345,758,972
Total	1,314,359,339,861	1,485,288,717,224
<i>Revenues from related parties</i> (Details in Note 7.2)	<i>648,539,248,902</i>	<i>765,379,275,374</i>

6.2 Revenue deductions

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Trade discount	4,466,469,714	5,323,448,127
Sale discount	381,199,437	463,052,821
Sales returns	776,949,991	74,634,600
Total	5,624,619,142	5,861,135,548
<i>Revenues deductions from related parties</i> (Details in Note 7.2)	<i>4,816,008,674</i>	<i>4,742,546,281</i>

6.3 Net revenues from sales and services rendered

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Revenue from sales of goods	1,283,931,062,942	1,455,762,032,627
Revenue from provision of services	10,762,788,235	10,319,790,077
Revenue from real estate	14,040,869,542	13,345,758,972
Total	1,308,734,720,719	1,479,427,581,676
<i>In which:</i> <i>Revenues deductions from related parties</i> (Details in Note 7.2)	<i>648,539,248,902</i>	<i>765,379,275,374</i>

6.4 Cost of goods sold

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Cost of goods sold	1,228,858,626,560	1,412,911,378,105
Cost of services rendered	5,793,334,127	5,566,925,430
Provision/(reversal) for inventory devaluation	2,525,578,821	8,403,794,981
Cost of real estates	5,005,995,544	4,945,934,628
Total	1,242,183,535,052	1,431,828,033,144

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

6.5 Financial income

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Interest income from deposits	15,380,292,621	7,559,252,154
Dividends received	83,370,388,425	79,948,490,818
Foreign exchange gains	270,176,895	255,276,535
Gains on disposal of investments	3,790,615,200	6,866,590,946
Total	102,811,473,141	94,629,610,453
<i>In which:</i>		
<i>Financial income from related parties</i> <i>(Details in Note 7.2)</i>	<i>86,859,003,625</i>	<i>84,902,458,075</i>

6.6 Financial expenses

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Interests expenses	20,568,104,914	20,579,053,817
Allowance for financial investment loss	(3,610,337,307)	(366,831,925)
Foreign exchange losses	30,868,559	546,643
Total	16,988,636,166	20,212,768,535

6.7 Selling and General administrative expenses

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Selling expenses	3,221,654,083	2,241,182,990
Outsourcing expenses	1,814,271,972	989,108,754
Other cash expenses	1,407,382,111	1,252,074,236
General administrative expenses	59,580,230,408	42,332,191,834
Employee expenses	34,143,985,500	26,007,764,540
Office supplies expenses	370,927,123	343,538,956
Amortization and Depreciation expenses	226,224,332	391,095,793
Tax and fees	70,784,468	134,876,319
Provision expenses	6,823,016,432	329,769,495
Outsourcing expenses	9,765,427,756	8,648,305,718
Other cash expenses	8,179,864,797	6,476,841,013
Total	62,801,884,491	44,573,374,824

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

6.8 Other profits

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
<i>Other income</i>		
Disposals of fixed assets	567,354,546	-
Income from distributor support	-	1,608,070,562
Revenue from the business cooperation contract - Exploitation and processing of construction stone at the Song Trau quarry	-	450,000,000
Income from compensation	1,323,846,286	-
Others	985,001,078	579,854,321
Total	2,876,201,910	2,637,924,883
<i>Other expenses</i>		
Compensation costs for broken bricks for customers	1,339,161,213	1,600,185,636
Penalties	13,999,039	-
Others	262,611,884	5,583,862,185
Total	1,615,772,136	7,184,047,821
Other profit	1,260,429,774	(4,546,122,938)

6.9 Current corporate income tax expense

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Total net profit before tax	90,832,567,925	72,896,892,688
Increase adjustment	1,491,205,178	1,151,037,874
<i>Non valid Expense</i>	1,491,205,178	1,096,032,938
<i>Depreciation of fixed assets must not be deducted</i>	-	55,004,936
Decrease adjustment:	83,370,388,425	79,948,490,818
<i>Income from dividends</i>	83,370,388,425	79,948,490,818
Assessable income	8,953,384,678	(5,900,560,256)
Tax loss carried forward as permitted	8,953,384,678	-
Taxables income	-	(5,900,560,256)
Corporate income tax rate	20%	20%
Current corporate income tax expense	-	-

6.10 Production and business expenses by factors

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Employee expenses	34,143,985,500	26,007,764,540
Amortization and Depreciation expenses	4,671,468,000	4,776,278,545
Outsourcing expenses	14,846,198,177	9,637,414,472
Provision/(reversal) expenses	9,348,595,253	329,769,495
Other cash expenses	10,235,815,868	8,207,330,524
Total	73,246,062,798	48,958,557,576

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

7. OTHER INFORMATION

7.1 Commitments

Operating lease

As at 31 December 2025, the Corporation has an irrevocable commitment to lease operations as an office lease, the lease period is 36 years from 01 January 2010, the rent is paid in advance once for the entire lease period.

Operating lease commitments

The Corporation is currently leasing warehouses, factories, part of offices, premises of commercial and service zones under the contract of revenue lease for operation lease, whereby, the operating rental price is agreed annually.

7.2 Information of related parties

List of major related parties with which the Corporation had transactions during the year:

Related Parties	Relationship
State Capital Investment Corporation - Limited Company	Significant shareholder
Xuan Cau Invesment Joint Stock Company	Significant shareholder
FiCO Commerce Product One Member Company Limited	Subsidiary
Phuoc Hoa FiCO Joint Stock Company	Subsidiary
Tan Dinh FiCO Construction Mechanics Joint Stock Company	Subsidiary
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	Subsidiary
Cam Ranh FiCOSand Company Limited	Subsidiary
FiCO Trading Building Materials Company Limited	Subsidiary
Asean Tiles Corporation	Subsidiary
Tay Ninh FiCO Cement Joint Stock Company	Associate
Hoa An Joint Stock Company	Associate
Vitaly Joint Stock Company	Associate
Havali FiCO Joint Stock Company	Associate
FiCO - Corea Construction Company Limited	Associate
Tan Bach Viet Investment and Construction Limited Liability Company	Associate
FiCO High Technology Joint Stock Company	Associate
FiCO Pan-United Concrete Joint Stock Company	Associate
Members of the Board of Directors, Supervisors and Management, other managers and their immediate family members	Significant influence



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

7.2 Information of related parties (Continued)

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

a. Remuneration of the Boards of Directors, Supervisors, Management and other managers

a.1 Remuneration and other benefits of the Board of Directors

Name	Position	Year 2025	Year 2024
		VND	VND
Ms. Do Thi Hieu	Chairman	1,181,479,000	1,179,400,000
Mr. Cao Trung Thu	Member	96,000,000	96,000,000
Mr. Nguyen Xuan Thang	Member	833,444,000	832,000,000
Mr. Pham Viet Thang	Member	96,000,000	96,000,000
Mr. Dang Minh Thua	Former Member	16,000,000	96,000,000
Mr. Nguyen Ngoc Vu Chuong	Member	64,533,300	-
Total		2,287,456,300	2,299,400,000

a.2 Remuneration and other benefits of the Board of Supervisors

Name	Position	Year 2025	Year 2024
		VND	VND
Mr. Dao Quang Son	Head of the Board	601,990,000	600,240,000
Ms. Tran Linh Chi	Member	60,000,000	60,000,000
Mr. Le Van Huy	Member	60,000,000	60,000,000
Total		721,990,000	720,240,000

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

7.2 Information of related parties (Continued)

a.3 Remuneration and other benefits of the Board of Management and other managers

Name	Position	Year 2025		Year 2024	
		VND		VND	
Mr. Cao Truong Thu	General Director	1,032,021,000	1,030,000,000		
Mr. Nguyen Duc Loi	Vice General Director	100,000,000	-		
Mr. Pham Viet Thang	Vice General Director	796,359,000	794,800,000		
Mr. Nguyen Xuan Hung	Chief Accounttant	737,444,000	736,000,000		
Ms. Pham Thi My Van	Former Administration incharge	-	181,122,800		
Ms. Nguyen Le Dung	Administration incharge	302,728,200	161,210,000		
Total		2,968,552,200	2,903,132,800		

FICO CORPORATION - JSC

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

Form No. B 09 - DN

Issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC
Dated 22 December 2014 by The Ministry of Finance

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

7.2 Information of related parties (Continued)**b. Transactions with related parties**

Related parties	Relationship	Nature of transaction	Year 2025		Year 2024	
			VND		VND	
Purchasing						
Phuoc Hoa FiCO Joint Stock Company	Subsidiary	Purchasing of construction materials	289,968,963,345	767,940,071,036	246,914,451,995	964,853,866,130
Vitaly Joint Stock Company	Associate	Purchasing of construction materials	9,869,982,579		37,421,507,191	
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	Subsidiary	Purchasing of construction materials	86,244,533,158		128,677,012,592	
Asean Tiles Corporation	Subsidiary	Purchasing of construction materials	297,640,212,526		318,603,047,665	
Cam Ranh FiCOSand Company Limited	Subsidiary	Purchasing of construction materials	69,078,212,691		193,100,625,134	
Mineral Packaging No. 01 Joint Stock Company	Associate	Purchasing of packaging	1,758,205,000		6,238,337,000	
FiCO - Corea Construction Company Limited	Associate	Purchasing of construction materials	13,379,961,737		33,898,884,553	
			648,539,248,902		765,379,275,374	
Selling						
Vitaly Joint Stock Company	Associate	Sales of construction materials	-		21,389,081,931	
		Allocation of service fees	31,274,975		34,982,667	
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	Subsidiary	Sales of construction materials	3,757,414,599		8,322,169,300	
		Allocation of service fees	34,066,974		37,774,666	
Tay Ninh FiCO Cement Joint Stock Company	Associate	Sales of construction materials	601,088,181		2,459,397,910	
Asean Tiles Corporation	Subsidiary	Sales of construction materials	-		15,285,586,631	
		Allocation of service fees	42,647,702		34,982,667	
FiCO Commerce Product One Member Company Limited	Subsidiary	Sales of construction materials	575,441,584,795		641,254,838,833	
		Allocation of service fees	41,950,581		29,231,000	

FICO CORPORATION - JSC

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

Form No. B 09 - DN

Issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC

Dated 22 December 2014 by The Ministry of Finance

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

7.2 Information of related parties (Continued)**b. Transactions with related parties (Continued)**

Related parties	Relationship	Nature of transaction	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Other transactions				
FICO Commerce Product One Member Company Limited	Subsidiary	Compensation expense for damaged tiles	63.851.733.053	64.042.160.827
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	Subsidiary	Compensation income for damaged tiles	1.273.771.213	1.600.185.636
Asean Tiles Corporation	Subsidiary	Purchase discounts and trade discount received	370.764.706	589.123.647
Phuoc Hoa FiCO Joint Stock Company	Subsidiary	Compensation income for damaged tiles	264.037.649	585.842.706
Vitaly Joint Stock Company	Associate	Trade discount received	889.566.457	951.884.203
		Purchase discount received	9.944.434.676	8.698.675.505
		Sales discount received	198.313.599	246.022.012
		Trade discount received	-	22.864.380
		Compensation income for damaged tiles	23.772.222	284.470.092
		Sales discount received	11.680.308	67.062.712
		Increase adjustment to invoices	25.342.223	136.229.934
Xuan Cau Investment Joint Stock Company	Significant shareholders	Dividends	-	9.750.000
State Capital Investment Corporation - Limited Company	Significant shareholders	Dividends	25.400.000.000	25.400.000.000
			25.450.050.000	25.450.050.000

FICO CORPORATION - JSC

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

Form No. B 09 - DN
Issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC
Dated 22 December 2014 by The Ministry of Finance

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

7.2 Information of related parties (Continued)**c. Balances with related parties**

<u>Related parties</u>	<u>Relationship</u>	<u>Nature of transaction</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
			<u>VND</u>	<u>VND</u>
<u>Short-term receivables from customers</u>				
FiCO Commerce Product One Member Company Limited	Subsidiary	Sales of goods and services	168,805,017,602	227,012,089,974
Vitaly Joint Stock Company	Associate	Sales of goods and services	135,088,032,418	170,985,499,714
Asean Tiles Corporation	Subsidiary	Sales of goods and services	13,522,608,095	23,676,426,556
Tan Dinh FiCO Construction Mechanics Joint Stock Company	Subsidiary	Sales of goods and services	45,114,206	36,422,667
Phuoc Hoa FiCO Joint Stock Company	Subsidiary	Sales of goods and services	11,181,213,947	13,178,433,947
FiCO High Technology Joint Stock Company	Associate	Sales of goods and services	46,692,539	27,736,000
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	Subsidiary	Sales of goods and services	176,801,280	176,801,280
Cam Ranh FiCOSand Company Limited	Subsidiary	Sales of goods and services	35,396,205	1,862,253,606
Da Nang Branch of FiCO Trading Building Materials Company Limited	Subsidiary	Sales of goods and services	27,681,539	23,340,000
Tay Ninh FiCO Cement Joint Stock Company	Associate	Sales of goods and services	920,979,211	920,979,211
FiCO Pan-United Concrete Joint Stock Company	Associate	Sales of goods and services	-	438,692,664
FiCO - Corea Construction Company Limited	Associate	Sales of goods and services	938,634,735	4,895,223,228
<u>Short-term repayments to suppliers</u>			6,821,863,427	10,790,281,101
Asean Tiles Corporation	Subsidiary	Advance payment for the purchase of construction materials	219,887,902,735	206,459,101,657
FiCO High Technology Joint Stock Company	Associate	Advance payment for goods	219,859,926,085	206,431,125,007
			27,976,650	27,976,650

FICO CORPORATION - JSC

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

Form No. B 09 - DN

Issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC

Dated 22 December 2014 by The Ministry of Finance

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

7.2 Information of related parties (Continued)**c. Balances with related parties (Continued)**

Related parties	Relationship	Nature of transaction	31/12/2025		01/01/2025	
			VND	VND	VND	VND
Other receivables						
Vitaly Joint Stock Company	Associate	Capital contribution	41,391,194,034	65,438,876,023		
		Debt before privatization	20,579,214,440	20,579,214,440		
		Others	4,722,757,195	4,722,757,195		
		Others	3,688,800	3,688,800		
Asean Tiles Corporation	Subsidiary	Others	298,000,000	410,281,044		
Havali FiCO Joint Stock Company	Associate	Debt before privatization	5,462,296,435	5,462,296,435		
FiCO High Technology Joint Stock Company	Associate	Debt before privatization	21,196,748	21,196,748		
Xuan Cau Investment Joint Stock Company	Significant shareholders	Receivables from loan interest	5,923,054,795	6,923,054,795		
Tan Bach Viet Investment and Construction Limited Liability Company	Associate	Receivables related to the FiCO Tower project	-	-		
FiCO Trading Building Materials Company Limited	Subsidiary	Others	2,695,985,621	2,695,985,621		
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	Subsidiary	Deposits	1,685,000,000	1,685,000,000		

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

7.2 Information of related parties (Continued)

c. Balances with related parties (Continued)

Related parties	Relationship	Nature of transaction	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
Short-term trade payables				
Phuoc Hoa FiCO Joint Stock Company	Subsidiary	Payment for goods	149,576,504,728	95,498,585,315
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	Subsidiary	Payment for goods	60,139,000,183	33,345,219,451
Vitaly Joint Stock Company	Associate	Payment for goods	12,567,645,504	17,314,661,322
Cam Ranh FiCOSand Company Limited	Subsidiary	Payment for goods	158,938,225	285,403,112
FiCO Trading Building Materials Company Limited	Subsidiary	Payment for goods	75,201,684,847	43,044,065,461
		Payment for goods	1,509,235,969	1,509,235,969
			7,381,335,438	7,381,335,438
Short-term pre payments from customers				
FiCO Trading Building Materials Company Limited	Subsidiary	Payment for goods, services	7,381,335,438	7,381,335,438
			20,467,628,206	43,509,366,656
Other payables				
FiCO Trading Building Materials Company Limited	Subsidiary	Others	21,068,460	6,984,180
Da Nang Branch of FiCO Trading Building Materials Company Limited	Subsidiary	Others	324,816,118	324,816,118
FiCO Commerce Product One Member Company Limited	Subsidiary	Deposits received	1,685,000,000	1,685,000,000
		Others	-	120,421,785
Tan Bach Viet Investment and Construction Limited Liability Company	Associate	Other payables related to the FiCO Tower project	17,815,183,987	40,750,584,932
Cam Ranh FiCOSand Company Limited	Subsidiary	Others	621,559,641	621,559,641

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

7.3 Comparative figures

The comparative figures are taken from the financial statements for the year ended 31 December 2024, which has been audited by CPA VIETNAM Auditing Company Limited - An Independent Member Firm of INPACT

Ho Chi Minh City, 25 March 2026

Preparer



Pham Thi Kim Chi

Chief Accountant



Nguyen Xuan Hung

General Director



Cao Trung Thu

