

Số: 36/CBTT-FICO

Tp.HCM, ngày 30 tháng 04 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) Quý 4 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 Quý 4 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 30/01/2026 tại đường dẫn: <https://www.fico.com.vn/co-dong>

Tài liệu đính kèm:

- BCTC Quý IV/2025

- Văn bản giải trình

TỔNG CÔNG TY VLXD SỐ 1 - CTCP



Nguyễn Lê Dung



TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1-CTCP



BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

QUÝ 4 NĂM 2025

Thành phố Hồ Chí Minh Tháng 01 năm 2026

TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP
☞ ---- ★ ---- ☞

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Quý 4 năm 2025

Thành phố Hồ Chí Minh - Tháng 01 năm 2026

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP	
Bảng Cân đối kế toán	3 - 5
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	6
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	7 - 8
Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 45

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, Việt Nam.

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 tài chính tổng hợp cho Quý 4 năm 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 06/09/2006.

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 10/06/2010 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 cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 04 tháng 08 năm 2025.

Vốn điều lệ của Tổng Công Ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300402493 thay đổi lần thứ 12 ngày 23/05/2023 là 1.270.000.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn, hai trăm bảy mươi tỷ đồng).

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 đặt tại: Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 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 kỳ 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	Nguyễn Ngọc Vũ Chương	Thành viên
Ông	Nguyễn Xuân Thắng	Thành viên

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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 Quý 4 năm 2025.

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 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 kỳ kế toán 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 các 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 phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp. Ban 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 Ban Tổng Giám đốc,

Tổng Giám đốc



Cao Trường Thọ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2026

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		1.264.164.015.791	1.173.530.448.582
(100 = 110+120+130+140+150)				
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
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	
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		(145.771.632.977)	(138.948.616.545)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	5.6	2.090.384.122	2.090.384.122
IV- Hàng tồn kho	140	5.7	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	5.8	610.782.398	499.482.409
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.15	310.436.965	310.321.766

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.095.178.485.124	1.108.068.273.204
(200 = 210+220+240+250+260)				
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	5.9	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	5.10	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	5.11	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	5.12	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		1.013.960.503.584	1.005.472.551.077
1. Đầu tư vào công ty con	251	5.13	282.659.586.870	269.333.646.870
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.13	763.722.376.457	770.170.701.257
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.13	56.433.569.518	58.433.569.518
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	5.13	(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	5.8	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
A- 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		113.377.205.752	107.062.570.712
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	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. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	1.357.043.896	1.833.310.861
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	557.533.951.574	567.059.949.230
9. 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	5.17	25.119.877.486	47.980.486.331
B- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		1.435.975.602.534	1.412.287.879.243
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.19	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 kỳ 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 30 tháng 01 năm 2026

Người lập


Phạm Thị Kim Chi

Kế Toán Trưởng


Nguyễn Xuân Hùng

Tổng Giám đốc


Cao Trường Thọ



**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, Việt Nam

Mẫu số B 02 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

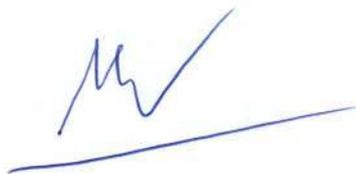
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP
Quý 4 năm 2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
			VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.20	351.599.424.514	391.712.176.831	1.314.359.339.861	1.485.288.717.224
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.20	1.985.885.725	2.491.066.839	5.624.619.142	5.861.135.548
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.20	349.613.538.789	389.221.109.992	1.308.734.720.719	1.479.427.581.676
4. Giá vốn hàng bán	11	5.21	333.784.317.436	376.185.158.756	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		15.829.221.353	13.035.951.236	66.551.185.667	47.599.548.532
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.22	30.505.330.855	22.481.555.407	102.811.473.141	94.629.610.453
7. Chi phí tài chính	22	5.23	2.626.113.901	3.986.653.980	16.988.636.166	20.212.768.535
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		6.210.194.028	6.956.126.530	20.568.104.914	20.579.053.817
8. Chi phí bán hàng	25	5.24	720.848.603	588.454.751	3.221.654.083	2.241.182.990
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.25	28.196.657.342	11.454.355.014	59.580.230.408	42.332.191.834
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		14.790.932.362	19.488.042.898	89.572.138.151	77.443.015.626
11. Thu nhập khác	31	5.26	670.697.590	934.612.361	2.876.201.910	2.637.924.883
12. Chi phí khác	32	5.26	591.351.512	1.021.605.208	1.615.772.136	7.184.047.821
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	5.26	79.346.078	(86.992.847)	1.260.429.774	(4.546.122.938)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50	5.27	14.870.278.440	19.401.050.051	90.832.567.925	72.896.892.688
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		14.870.278.440	19.401.050.051	90.832.567.925	72.896.892.688

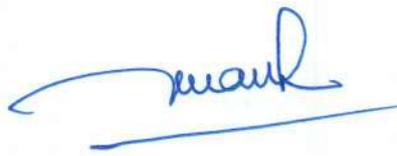
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Người lập



Phạm Thị Kim Chi

Kế Toán Trưởng



Nguyễn Xuân Hùng

Tổng Giám đốc



Cao Trường Thụ

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý 4 năm 2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			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		(101.957.941.700)	(94.374.333.918)
- Chi phí lãi vay	06		20.568.104.914	20.579.053.817
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08		19.852.457.085	11.923.204.932
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		58.134.485.950	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		123.681.437.044	(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		(583.354.546)	-
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		95.737.583.067	92.048.861.316
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(113.262.120.575)	(15.765.265.327)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP (Tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4 năm 2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
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	5.1	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 30 tháng 01 năm 2026

Người lập

Phạm Thị Kim Chi

Kế Toán Trưởng

Nguyễn Xuân Hùng

Tổng Giám đốc



Cao Trường Thụ

**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, Việt Nam.

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 được chuyển sang tổ chức và hoạt động theo mô hình Công ty mẹ-Công ty con theo Quyết định số 2438/QĐ-BXD ngày 30/12/2005. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Nhà nước được đăng ký lại lần thứ nhất của Tổng Công ty số 4106000303 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/09/2006.

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 10/06/2010.

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

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

Tên viết tắt: FICO Co., JSC

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

Sở hữu vốn tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025

Đối tượng	Tỷ lệ	31/12/2025 (VND)		Tỷ lệ	01/01/2025 (VND)	
		Số CP	Thành tiền		Số CP	Thành tiền
Vốn góp của Nhà nước (*)	40,08%	50.900.100	509.001.000.000	40,08%	50.900.100	509.001.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	40,00%	50.800.000	508.000.000.000	40,00%	50.800.000	508.000.000.000
Các cổ đông khác	19,92%	25.299.900	252.999.000.000	19,92%	25.299.900	252.999.000.000
Cộng		127.000.000	1.270.000.000.000		127.000.000	1.270.000.000.000

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

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 15 tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

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

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

Hoạt động chính trong Quý 4 năm 2025: Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, Kinh doanh bất động sản.

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

Tổng Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 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.

1.4 Cấu trúc Tổng Công ty

Đơn vị trực thuộc: Tại ngày 31/12/2025, Tổng Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

STT	Tên chi nhánh	Địa chỉ, mã số thuế chi nhánh
1	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần - Xí nghiệp khai thác đá Thống Nhất	Ấp 3, Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai. Mã số chi nhánh: 0300402493-002
2	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần - Công ty Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO	Tầng 15, Tòa nhà Sailing Tower – 111A Pasteur, Phường Sài Gòn, TP.HCM Mã số chi nhánh: 0300402493-007
3	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần - Chi nhánh FiCO Đồng Nai	Số 5, đường 16 A, Khu Công nghiệp Biên Hòa 2, Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai Mã số chi nhánh: 0300402493-010

**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, Việt Nam.

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)

STT	Tên chi nhánh	Địa chỉ, mã số thuế chi nhánh
4	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP - CN FiCO Bình Dương	Lô F, đường số 2B, KCN Đồng An, Phường Bình Hòa, TP.Hồ Chí Minh Mã số chi nhánh: 0300402493-014
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, Việt Nam Mã số chi nhánh: 0300402493-006

Công ty con: Tại ngày 31/12/2025 Tổng Công ty có các Công ty con như sau:

STT	Tên Công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
1	Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	Sản xuất kinh doanh đá xây dựng, đá Granite	73,90%	73,90%
2	Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định FiCO	Gia công cơ khí; buôn bán vật liệu; thiết bị lắp đặt trong ngành xây dựng	64,24%	64,24%
3	Công ty TNHH MTV Cát Cam Ranh FiCO	Sản xuất và kinh doanh cát	100%	100%
4	Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	100%	100%
5	Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Sản xuất gạch	51%	51%
6	Công ty Cổ phần gạch men Thanh Thanh	Sản xuất gạch	51,44%	51,44%
7	Công ty TNHH MTV kinh doanh sản phẩm FiCO (FiCOCom)	Thương mại	100%	100%

**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, Việt Nam.

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)

Công ty liên kết, liên doanh: Tại ngày 31/12/2025 Tổng Công ty có các công ty liên doanh, liên kết như sau:

STT	Tên Công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
1	Công ty cổ phần xi măng FiCO Tây Ninh	Sản xuất xi măng	25,84%	25,84%
2	Công ty Cổ phần Hóa An	Khai thác và chế biến khoáng sản, sản xuất và kinh doanh VLXD	22,61%	22,61%
3	Công ty Cổ phần Vitaly	Sản xuất mua bán vật liệu xây dựng; Kinh doanh nhà ở, Môi giới bất động sản, tư vấn bất động sản	30,75%	30,75%
4	Công ty Cổ phần Havali – FiCO	Sản xuất thủy tinh, sản phẩm từ thủy tinh, sản phẩm chịu lửa	20%	20%
5	Công ty TNHH Xây dựng FiCO –Corea	Cung cấp dịch vụ kỹ thuật xử lý nền đất yếu cho các công trình xây dựng, dự án hạ tầng	49,5%	49,5%
6	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp	29%	29%
7	Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	Sản xuất bê tông thương phẩm	45%	45%
8	Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ Cao	Sản xuất gạch, bê tông thương phẩm	45%	45%

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

Năm tài chính

Năm tài chính của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01, kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.
Kỳ kế toán Quý 4 bắt đầu từ ngày 01 tháng 10, kết thúc vào ngày 31 tháng 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)

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

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.

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 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 kỳ kế toán 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 tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty.

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 kỳ. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

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

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

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

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.

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 kỳ 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

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 kỳ 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 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 kỳ kế toán.

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.

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:

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

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

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

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

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.

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 kỳ, 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.

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.

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

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

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.
- Phải trả khác: Gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận vay

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 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 kỳ 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.

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

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

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.

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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán tổng hợp. 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.
- 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.

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

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

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 kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn, chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm và lỗ tỷ giá hối đoái.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (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 kỳ.

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.

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

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

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
Các khoản tương đương tiền	-	-
Tổng	82.921.830.967	145.502.093.129

5.2 Đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
<i>a) Ngắn hạn</i>	398.300.000.000	398.300.000.000	202.800.000.000	202.800.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	398.300.000.000	398.300.000.000	202.800.000.000	202.800.000.000
<i>b) Dài hạn</i>	-	-	-	-
Trái phiếu (ii)	-	-	-	-
Tổng	398.300.000.000	398.300.000.000	202.800.000.000	202.800.000.000

(i) Tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng được gửi tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,8%/năm đến 7,7%/năm.

**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, Việt Nam.

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)

5.3 Phải thu khách hàng

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng	366.971.599.614	400.820.768.299
<i>Danh sách 10 khách hàng có số dư nợ lớn nhất:</i>		
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	45.114.206	36.422.667
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FICO	135.088.032.418	170.985.499.714
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định FICO	11.181.213.947	13.178.433.947
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 Đồng Mê Kông (QL20)	14.248.147.377	14.248.147.377
CN Công Ty TNHH XD Công Trình Hùng Vương Tại Bà Rịa Vũng Tàu.	2.170.247.287	4.308.846.194
Công Ty Cổ Phần Bê Tông FICO Pan United	938.634.735	4.895.223.228
Công Ty TNHH Kính Nội Siêu Trắng Phú Mỹ	7.182.490.715	11.580.656.718
Công Ty TNHH Xây Dựng Number One	1.454.144.516	1.454.144.516
Công Ty Cổ Phần Việt Ren	2.320.230.001	2.320.230.001
Công Ty TNHH FLAT (Việt Nam)	-	2.209.825.112
Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Vật Liệu Minh Long	70.639.994.984	4.163.955.622
Công Ty Cổ Phần VITALY	13.522.608.095	23.676.426.556
Các đối tượng khác	92.318.562.175	131.900.777.489
b) Phải thu dài hạn của khách hàng	-	-
Tổng	366.971.599.614	400.820.768.299

Trong đó :

Phải thu khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan

168.805.017.602

227.012.089.974

(Chi tiết tại thuyết minh số 6.2)

**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, Việt Nam.

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)

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn	222.987.499.415	209.993.379.299
Danh sách 10 NCC có số dư lớn nhất		
Công ty Cổ phần Gạch Đồng Nam Á	219.859.926.085	206.431.125.007
Công Ty CP Khảo sát Thiết Kế Và Tư Vấn Đầu Tư	34.152.600	34.152.600
Công Ty Cổ Phần SPL	245.000.000	245.000.000
Công ty Cổ phần G8 Hà Nội Sài Gòn	180.000.000	180.000.000
Công Ty CP Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng Sagen	631.215.000	631.215.000
Công Ty CP Tư Vấn Và Định Giá CPA Việt Nam	240.000.000	240.000.000
Công Ty TNHH Truyền Thông Thiên Ân	10.500.000	10.500.000
Công Ty CP Tư Vấn Đầu Tư Khoáng Sản Việt	-	132.000.000
Công Ty CP Kiến Trúc Lập Phương	120.000.000	120.000.000
Công Ty CP Vật Liệu Xây Dựng Becamex	73.475.280	73.475.280
Công Ty TNHH Thương Mại Thép Nam Việt	131.077.100	131.077.100
Các đối tượng khác	1.462.153.350	1.764.834.312
b) Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Tổng	222.987.499.415	209.993.379.299

Trong đó :

Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan
(Chi tiết tại thuyết minh số 6.2)

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, Việt Nam.

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)

5.5 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	77.174.609.687	84.789.795.281
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	6.370.238.355	2.711.150.685
Tạm ứng	1.731.321.547	2.255.795.435
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	443.343.214	9.146.967.972
Công ty Cổ phần Vitaly - Phải thu về cổ phần hóa	20.579.214.440	20.579.214.440
Công ty Cổ phần Vitaly	4.722.757.195	4.726.445.995
Công ty Cổ phần BT20 - Cửu Long	8.210.292.645	8.210.292.645
Công ty Cổ phần Đầu Tư XD Trường An-Vivaseen	1.846.506.273	1.846.506.273
Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Kinh Doanh Vật Liệu Xây Dựng FiCO	430.040.000	830.040.000
Phải thu lãi - Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	5.923.054.795	6.923.054.795
Công Ty Cổ Phần Havalı FiCO	5.462.296.435	5.462.296.435
Phải thu tiền hỗ trợ kinh phí đền bù DA khu phố 4,5,6 P.Đ. Q.1	5.118.888.000	5.118.888.000
Công ty CP đầu tư FiCO	11.444.000.000	11.944.956.893
Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO - Chi nhánh Đà Nẵng	2.695.985.621	2.695.985.621
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	298.000.000	410.281.044
Phải thu khác tại Văn phòng	1.443.157.203	1.472.405.084
Phải thu khác tại Bộ phận kinh doanh	287.838.389	287.838.389
Phải thu khác tại - Thương mại FiCO	167.675.575	167.675.575
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
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	-	22.935.400.945
Tổng	79.694.029.802	110.169.869.203

Trong đó:

Phải thu khác là các bên liên quan	41.394.038.034	65.438.876.023
(Chi tiết tại thuyết minh số 6.2)		

**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, Việt Nam.

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)

5.6 Tài sản thiếu chờ xử lý

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tài sản thiếu chờ xử lý	2.090.384.122	2.090.384.122
Tài sản thiếu sau kiểm kê của Nhà máy rượu SP	2.090.384.122	2.090.384.122
Tổng	2.090.384.122	2.090.384.122

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa	40.368.621.751	(20.067.348.795)	42.590.998.815	(17.541.769.974)
Chi phí thu mua hàng hóa.	6.710.303		30.532.711	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	218.297.958.941		220.630.515.870	
Hàng hóa bất động sản	19.962.563.400	-	19.962.563.400	
Tổng	278.635.854.395	(20.067.348.795)	283.214.610.796	(17.541.769.974)

5.8 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	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

**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, Việt Nam

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)

5.9 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 cộng
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 kỳ	-	5.045.117.592	-	36.898.148	5.082.015.740
Mua trong kỳ	-	5.045.117.592	-	36.898.148	5.082.015.740
Giảm trong kỳ	-	-	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 kỳ	839.413.416	60.060.928	148.134.852	18.357.476	1.065.966.672
Khấu hao trong kỳ	839.413.416	60.060.928	148.134.852	18.357.476	1.065.966.672
Giảm trong kỳ	-	-	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

Đơn vị tính: VND

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

Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur,
Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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)

5.10 Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Khoan thăm dò trữ lượng	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại ngày 01/01/2025	25.583.824.787	314.527.831	25.898.352.618
Tăng trong kỳ			-
Giảm trong kỳ			
Số dư tại ngày 31/12/2025	25.583.824.787	314.527.831	25.898.352.618
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 kỳ	2.096.283.180	-	2.096.283.180
Khấu hao trong kỳ	2.096.283.180		2.096.283.180
Giảm trong kỳ			
Số dư tại ngày 31/12/2025	11.608.603.532	314.527.831	11.923.131.363
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2024	16.071.504.435	-	16.071.504.435
Tại ngày 31/12/2025	13.975.221.255	-	13.975.221.255

**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, Việt Nam.

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)

5.11 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

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

**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, Việt Nam.

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)

5.12 Tài sản dở dang dài hạn

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí dự án nhà máy Silica	3.131.766.995	3.131.766.995
Chi phí XDCB 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	<u>6.197.976.540</u>	<u>3.241.258.384</u>

TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 – CÔNG TY CỔ PHẦN
Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur,
Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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)

5.13 Đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

Đối tượng đầu tư	31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị đánh giá lại tại thời điểm cổ phần hóa	Dự phòng	Giá trị đánh giá lại tại thời điểm cổ phần hóa	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con			282.659.586.870	(69.562.870.093)	269.333.646.870	(71.397.247.455)
Công ty TNHH MTV Kinh doanh sản phẩm FICO	100,00%	100,00%	41.600.000.000	(287.540.996)	41.600.000.000	(1.048.908.122)
Công ty Cổ phần Phước Hòa FICO	73,90%	73,90%	41.930.515.510	-	28.604.575.510	-
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định FICO	64,24%	64,24%	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh (Mã CK: TTC)	51,44%	51,44%	66.579.071.360	-	66.579.071.360	-
Công ty TNHH Một thành viên Cát Cam Ranh FICO	100,00%	100,00%	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Thương mại VLXD FICO	100,00%	100,00%	100.000.000.000	(66.725.329.097)	100.000.000.000	(67.798.339.333)
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	51,00%	51,00%	2.550.000.000	(2.550.000.000)	2.550.000.000	(2.550.000.000)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết			763.722.376.457	(17.956.086.720)	770.170.701.257	(17.956.086.720)
Công ty Cổ phần Xi Măng FICO Tây Ninh	25,84%	25,84%	536.779.257.818	-	536.779.257.818	-
Công ty Cổ phần Hoà An (Mã CK: DHA)	22,61%	22,61%	129.822.032.700	-	136.270.357.500	-
Công ty Cổ phần Vitally (Mã CK: VTA)	30,75%	30,75%	17.956.086.720	(17.956.086.720)	17.956.086.720	(17.956.086.720)
Công ty Cổ phần Havali FICO	20,00%	20,00%	-	-	-	-
Công ty TNHH Xây dựng FICO Corea	49,50%	49,50%	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	29,00%	29,00%	21.512.337.231	-	21.512.337.231	-
Công ty Cổ phần FICO Công nghệ Cao	45,00%	45,00%	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Bê tông FICO Pan United	45,00%	45,00%	57.652.661.988	-	57.652.661.988	-

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

5.13 Đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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 tại thời điểm cổ phần hóa	Dự phòng	Giá trị đánh giá lại tại thời điểm cổ phần hóa	Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị 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 (Công Ty CP Nagecco)	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 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 Sen Vàng	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 Gỗ Trường Thành	0.194%	0.194%	2,444	-	2,444	-
Công ty CP Đầu tư và KDVL Xây dựng FICO (BMT)	13.61%	13.61%	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 cộng :			1,102,815,532,845	(88,855,029,261)	1,097,937,917,645	(92,465,366,568)

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, Việt Nam.

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)

5.14 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	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
a/ Ngắn hạn	202.699.627.750	202.699.627.750	128.740.772.894	128.740.772.894
Công Ty TNHH MTV TMDV VL Thiết Bị Quảng Đông	773.203.980	773.203.980	206.414.780	206.414.780
Công Ty TNHH SX TM Bao Bì Phương Nam	875.946.096	875.946.096	-	-
Công Ty TNHH MTV Dụng Cụ Mùi Tân Đại Thành	331.023.239	331.023.239	76.032.000	76.032.000
Công Ty CP SX Và Đầu Tư Hoàng Gia Xanh	2.494.982.520	2.494.982.520	489.842.316	489.842.316
Công Ty TNHH Vitto	505.143.000	505.143.000	1.768.547.000	1.768.547.000
Công Ty TNHH Vật Liệu Công Nghiệp Hoàng Phát	613.468.436	613.468.436	762.879.110	762.879.110
Công Ty CP Frit Phú Xuân	2.848.176.000	2.848.176.000	-	-
Công Ty TNHH Hải Tùng	4.814.457.120	4.814.457.120	7.797.677.690	7.797.677.690
Công Ty TNHH Đầu Tư Hoàng Nam Phát	800.655.075	800.655.075	993.936.625	993.936.625
Công Ty CP Bao Bì Và Khoáng Sản Số 1	-	-	464.578.740	464.578.740
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 CP Vitely	158.938.225	158.938.225	285.403.112	285.403.112
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 TNHH Việt Hương	282.328.740	282.328.740	104.320.980	104.320.980
Các đối tượng khác	40.292.974.785	40.292.974.785	22.087.194.307	22.087.194.307
b/ Dài hạn	-	-	-	-
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 6.2)

149.576.504.728

95.963.164.055

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

5.15 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	31/12/2025
Phải nộp	1.825.510.550	10.729.328.634	9.612.765.348	2.942.073.836
Thuế GTGT phải nộp	920.093.828	6.890.572.154	5.770.926.368	2.039.739.614
Thuế thu nhập doanh nghiệp	430.116.860			430.116.860
Thuế thu nhập cá nhân	225.534.500	2.335.506.495	2.338.588.995	222.452.000
Thuế đất SXKD phi nông nghiệp, thuế đất	-	113.409.861	113.409.861	-
Thuế môn bài	-	7.000.000	7.000.000	-
Tiền thuế đất	-	1.086.088.643	1.086.088.643	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	249.765.362	296.751.481	296.751.481	249.765.362
Phải thu	310.321.766	919.770.299	919.655.100	310.436.965
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa do điều chỉnh giảm LNST năm 2016 theo kết quả KTTN	310.321.766			310.321.766
Thuế xuất khẩu		919.770.299	919.655.100	115.199

5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn

	01/01/2025	31/12/2025
	VND	VND
Chi phí quyền khai thác khoáng sản	100.297.000	100.297.000
Chi phí lãi vay	538.008.244	536.016.706
Trích trước chi phí kiểm toán	184.000.000	198.400.000
Trích trước chi phí quà tặng khách hàng	1.406.598.000	-
Chi phí khác	30.344.385	14.800.875
Tổng	2.259.247.629	849.514.581

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, Việt Nam.

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)**5.17 Phải trả khác***Đơn vị tính: VND*

	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
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	60,000,000	60,000,000
Cổ tức phải trả các cổ đông	106,003,992	79,584,967
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO Đà Nẵng	324,816,118	324,816,118
Các khoản khác	860,663,015	1,363,349,005
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 về dự án FiCO Tower - Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	17,815,183,987	40,750,584,932
Tổng	26,476,921,382	49,813,797,192

Trong đó:

Phải trả khác là các bên liên quan	18,782,628,206	41,824,366,656
---	-----------------------	-----------------------

(Chi tiết tại thuyết minh số 6.2)

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025 (VND)		Trong năm (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a/ Vay ngắn hạn	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
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN TP. Hồ Chí Minh (1)	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 (2)	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 VN (VIB) Hội Sở (3)	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 (4)	39,975,085,285	39,975,085,285	39,975,085,285	-	-	-
b/ Nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	-	-	-	-
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

(1) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN TP. Hồ Chí Minh:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/77158/HĐTD ngày 31/12/2024 với hạn mức tín dụng tối đa là 500.000.000.000 đồng. Thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 31/12/2025. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động, mở L/C và bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất cho vay được 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 24/03/2017; hợp đồng thế chấp 01/2020/77158/HĐBĐ ngày 18/05/2020; hợp đồng thế chấp 03/2020/77158/HĐBĐ ngày 18/05/2020, hợp đồng thế chấp 04/2020/77158/HĐBĐ ngày 18/05/2020 và hợp đồng thế chấp 08/2021/77158/HĐBĐ ngày 30/11/2021; 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.**

Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng doanh nghiệp số 114/2025/77158/HĐ-TTĐN ngày 15/09/2025. Hạn mức 1.500.000.000 VND.

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

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(2) Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Bình Dương:

Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 038A25/HM-QLN ngày 05/11/2025 với hạn mức cho vay là 50.000.000.000 đồng. Thời hạn duy trì hạn mức cho vay đến ngày 14/11/2026. Thời hạn vay theo từng kế ước là tối đa 06 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Lãi suất cho vay áp dụng theo từng kế ước nhận nợ. Hình thức bảo đảm tiền vay: Theo Hợp đồng thế chấp hàng hóa 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 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.**

(3) Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) :

Hợp đồng tín dụng số 1015269.25 ngày 20/02/2025. Hạn mức cấp tín dụng là 150.000.000.000 đồng. Thời gian duy trì hạn mức cấp tín dụng: 12 tháng tính từ ngày ký hợp đồng. Mục đích sử dụng vốn: bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh và mở L/C mua hàng hóa, nguyên vật liệu phục vụ cho hoạt động kinh doanh. Lãi suất cho vay: lãi suất thả nổi, được xác định tại thời điểm giải ngân. Tài sản đảm bảo: Thế chấp theo hợp đồng thế chấp cổ phần số 5082839.24 ngày 15/04/2024 và phụ lục hợp đồng thế chấp cổ phần số 5082839(1).24 ngày 20/02/2025 gồm 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 men Thanh (mã TTC)

Số dư nợ gốc vay tại ngày 31/12/2025: **8.247.190.560 VND**

(4) Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam (Agribank) Chi Nhánh 5

Hợp đồng tín dụng số 6222-LAV-202500600 ngày 16/10/2025. Hạn mức cấp tín dụng là 40.000.000.000 đồng. Thời gian duy trì hạn mức cấp tín dụng: 36 tháng tính từ ngày ký hợp đồng. Mục đích sử dụng vốn: bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh và mở L/C mua hàng hóa, nguyên vật liệu phục vụ cho hoạt động kinh doanh. Hình thức bảo đảm 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)

5.19 Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	1,270,000,000,000		14,596,661,864	121,442,339,895	1,406,039,001,759
Tăng trong năm	-		3,148,015,204	72,896,892,688	76,044,907,892
Lãi trong năm	-		-	72,896,892,688	72,896,892,688
Phân phối lợi nhuận	-		3,148,015,204	-	3,148,015,204
Giảm trong năm	-		-	(69,796,030,408)	(69,796,030,408)
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 31/12/2024	1,270,000,000,000		17,744,677,068	124,543,202,175	1,412,287,879,243
Số dư tại 01/01/2025	1,270,000,000,000		17,744,677,068	124,543,202,175	1,412,287,879,243
Tăng trong năm	-	13,295,990,000	57,398,357,541	90,832,567,925	161,526,915,466
Lãi trong năm nay	-		-	90,832,567,925	90,832,567,925
Phân phối quỹ trong năm	-	13,295,990,000	57,398,357,541	-	70,694,347,541
Giảm trong năm	-		(13,295,990,000)	(124,543,202,175)	(137,839,192,175)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-		(13,295,990,000)	(57,398,357,541)	(70,694,347,541)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-		-	(3,644,844,634)	(3,644,844,634)
Chia cổ tức năm 2024				(63,500,000,000)	(63,500,000,000)
Số dư tại 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

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tổng Công Ty Đầu Tư và Kinh Doanh Vốn Nhà Nước (SCIC)	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

**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, Việt Nam.**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)**5.20 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý 4 năm 2025 VND	Quý 4 năm 2024 VND
a/ Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	351,599,424,514	391,712,176,831
Doanh thu bán hàng hóa	346,026,572,367	386,637,817,942
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3,746,930,992	1,734,169,146
Doanh thu cho thuê bất động sản	1,825,921,155	3,340,189,743
b/ Các khoản giảm trừ doanh thu	1,985,885,725	2,491,066,839
Chiết khấu thương mại	1,318,548,244	2,229,648,711
Hàng bán bị trả lại	635,724,412	74,634,600
Giảm giá hàng bán	31,613,069	186,783,528
Doanh thu thuần	349,613,538,789	389,221,109,992

5.21 Giá vốn hàng bán

	Quý 4 năm 2025 VND	Quý 4 năm 2024 VND
Giá vốn hàng hóa, thành phẩm đã bán	329,145,784,546	366,696,544,201
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1,296,544,582	683,437,139
Giá vốn bất động sản	572,758,333	1,652,454,711
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	2,769,229,975	7,152,722,705
Tổng	333,784,317,436	376,185,158,756

5.22 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4 năm 2025 VND	Quý 4 năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8,586,174,597	5,412,301,207
Lãi bán các khoản đầu tư	3,790,615,200	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	18,081,609,975	17,015,705,850
Lãi chênh lệch tỷ giá	46,931,083	53,548,350
	30,505,330,855	22,481,555,407

5.23 Chi phí tài chính

	Quý 4 năm 2025 VND	Quý 4 năm 2024 VND
Lãi tiền vay	6,210,194,028	6,956,126,530
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	26,257,180	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(3,610,337,307)	(2,969,472,550)
Tổng	2,626,113,901	3,986,653,980

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

5.24 Chi phí bán hàng

	<u>Quý 4 năm 2025</u> <u>VND</u>	<u>Quý 4 năm 2024</u> <u>VND</u>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	685,020,548	469,192,428
Chi phí bằng tiền khác	35,828,055	119,262,323
Tổng	720,848,603	588,454,751

5.25 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Quý 4 năm 2025</u> <u>VND</u>	<u>Quý 4 năm 2024</u> <u>VND</u>
Chi phí nhân viên quản lý	13,234,012,890	4,444,405,690
Chi phí đồ dùng văn phòng	78,160,801	154,391,993
Chi phí khấu hao TSCĐ	56,774,583	(357,988,517)
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng	6,823,016,432	1,637,968,770
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,893,357,903	2,958,711,357
Chi phí bằng tiền khác	5,111,334,733	2,616,865,721
Tổng	28,196,657,342	11,454,355,014

5.26 Thu nhập và chi phí khác

	<u>Quý 4 năm 2025</u> <u>VND</u>	<u>Quý 4 năm 2024</u> <u>VND</u>
Thu nhập được thưởng, bồi thường, chiết khấu thương mại được hưởng	303,292,753	385,568,677
Các khoản khác	367,404,837	549,043,684
Tổng	670,697,590	934,612,361
Chi phí khác		
Bù bề vỡ	328,739,660	385,628,543
Các khoản khác	262,611,852	635,976,665
Tổng	591,351,512	1,021,605,208
Lợi nhuận khác	79,346,078	(86,992,847)

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

5.27 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Quý 4 năm 2025 VND	Quý 4 năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	14,870,278,440	19,401,050,051
A. Hoạt động kinh doanh bất động sản		
B. Hoạt động kinh doanh chính và hoạt động khác		
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	14,870,278,440	19,401,050,051
2. Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế:	1,245,160,093	688,780,302
<i>Phạt chậm nộp</i>	-	-
<i>Chi phí không hợp lý hợp lệ</i>	1,245,160,093	688,780,302
<i>Chi phí lãi vay không được trừ đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết</i>		
<i>Khấu hao TSCĐ không được trừ</i>	-	-
<i>Trích lập dự phòng nợ phải thu chưa có biên bản đối chiếu</i>	-	-
3. Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế:	18,081,609,975	17,015,705,850
<i>Thu nhập từ nhận cổ tức, lợi nhuận</i>	18,678,511,500	17,015,705,850
<i>Các khoản khác</i>	-	-
4. Thu nhập chịu thuế	(1,966,171,442)	3,074,124,503
5. Thu nhập miễn thuế (cổ tức)	-	-
6. Thu nhập tính thuế	(1,966,171,442)	3,074,124,503
7. Thuế suất thuế TNDN áp dụng	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-

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

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 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.

6.2 Thông tin về các bên liên quan

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

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 Havalí FiCO	Công ty liên kết
Công ty TNHH Xây dựng FiCO Corea	Công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ Cao	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan United	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bao bì Khoáng sản Số 01	Công ty liên kết của Công ty con
Công ty TNHH MTV Xi măng FiCO Bình Dương	Công ty con của 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

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

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

Trong kỳ, 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

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

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc	Cho kỳ kế toán kết thúc
		Ngày 31/12/2025	Ngày 31/12/2024
		VND	VND
Bà Đỗ Thị Hiếu	Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị	1,181,479,000	1,179,400,000
Ông Cao Trường Thụ	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	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

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

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc	Cho kỳ kế toán kết thúc
		Ngày 31/12/2025	Ngày 31/12/2024
		VND	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

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

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc	Cho kỳ kế toán kết thúc
		Ngày 31/12/2025	Ngày 31/12/2024
		VND	VND
Ông Cao Trường Thụ	Tổng Giám Đốc	1.032.021.000	1.030.000.000
Ông Phạm Việt Thắng	Phó Tổng Giám Đốc	796.359.000	794.800.000
Ông Nguyễn Đức Lợi	Phó Tổng Giám Đốc	100.000.000	-
Ông Nguyễn Xuân Hùng	Kế Toán Trưởng	737.444.000	736.000.000
Bà Phạm Thị Mỹ Vân	Nguyên người phụ trách quản trị	-	181.122.800
Bà Nguyễn Lê Dung	Người phụ trách quản trị	302.728.200	161.210.000
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, Việt Nam.

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)

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

b. Giao dịch với các bên liên quan

BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	TÍNH CHẤT GIAO DỊCH	Cho kỳ kế toán kết thúc	Cho kỳ kế toán kết thúc
			Ngày 31/12/2025 VND	Ngày 31/12/2024 VND
GIAO DỊCH MUA			767,939,217,724	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	297,639,359,214	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	0	21,389,081,931
		Phân bổ phí dịch vụ	31,274,975	34,982,667
Công Ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Công Ty Con	Bán vật liệu xây dựng	3,757,414,599	8,322,169,300
		Phân bổ phí dịch vụ	34,066,974	37,774,666
Công Ty Cổ phần Xi măng FiCO Tây Ninh	Công Ty liên kết	Bán vật liệu xây dựng	601,088,181	2,459,397,910
Công Ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Công Ty Con	Bán vật liệu xây dựng	0	15,285,586,631
		Phân bổ phí dịch vụ	42,647,702	34,982,667
Công Ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FiCO	Công Ty Con	Bán vật liệu xây dựng	575,441,584,795	641,254,838,833
		Phân bổ phí dịch vụ	41,950,581	29,231,000
Công Ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định - FiCO	Công Ty Con	Doanh thu cho thuê	1,980,000,000	1,680,000,000
		Phân bổ phí dịch vụ	2,527,273	0
Công Ty TNHH Xây Dựng FiCO - Corea	Công Ty liên kết	Bán vật liệu xây dựng	31,514,846,397	45,846,564,698
		Phân bổ phí dịch vụ	19,292,308	59,450,000
		Chiết khấu sản lượng		296,287,503
Công Ty TNHH MTV - Cát Cam Ranh FiCO	Công Ty Con	Phân bổ phí dịch vụ	25,846,853	21,900,000
Công ty CP Phước Hòa FiCO	Công Ty Con	Bán vật liệu xây dựng	14,218,781,530	6,514,004,533
		Chi phí dịch vụ	0	2,065,000
		Phân bổ phí dịch vụ	43,341,490	24,231,000
Công Ty CP Bê tông FiCO Pan - United	Công Ty liên kết	Bán vật liệu xây dựng	20,784,585,244	22,086,727,035

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

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

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

BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	TÍNH CHẤT GIAO DỊCH	Cho kỳ kế toán kết thúc	Cho kỳ kế toán kết thúc
			Ngày 31/12/2025	Ngày 31/12/2024
			VND	VND
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			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 Hóa An	Công Ty liên kết	Cổ tức được chia	10,765,029,000	6,116,686,000
		Lãi bán cổ phiếu	3,790,615,200	6,849,140,000
Công Ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Công Ty Con	Cổ tức được chia	1,222,438,800	2,444,877,600
Công Ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	Công Ty Con	Cổ tức được chia	13,295,997,000	13,295,997,000
GIAO DỊCH KHÁC			63,846,115,134	64,042,160,827
Công Ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FiCO	Công Ty Con	Chi phí hỗ trợ bù gạch bể vỡ	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 bể vỡ	370,764,706	589,123,647
		Giảm giá hàng bán, chiết khấu thương	264,037,649	585,842,706
Công Ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Công Ty Con	Thu nhập từ hỗ trợ bù gạch bể vỡ	889,566,457	951,884,203
		Chiết khấu thương mại được hưởng	9,944,434,676	8,698,675,505
		Giảm giá hàng bán.	192,695,680	246,022,012
Công Ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	Công Ty Con	Giảm giá hàng bán.	0	22,864,380
Công Ty Cổ phần Vitaly	Công Ty liên kết	Chiết khấu thương mại được hưởng	23,772,222	284,470,092
		Thu nhập từ hỗ trợ bù gạch bể vỡ	11,680,308	67,062,712
		Giảm giá hàng bán được hưởng.	25,342,223	136,229,934
		Điều chỉnh tăng các hóa đơn		9,750,000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xuân Cầu	Cổ đồng lớn	Cổ tức được chia	25,400,000,000	25,400,000,000
Tổng Công Ty Đầu Tư Và KD Vốn Nhà Nước- Công Ty TNHH	Cổ đồng lớn	Cổ tức được 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, Việt Nam.**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)****6.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)****c. Số dư với các bên liên quan**

BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	TÍNH CHẤT GIAO DỊCH	Cho kỳ kế toán kết thúc	Cho kỳ kế toán kết thúc
			Ngày 31/12/2025 VND	Ngày 01/01/2025 VND
PHẢI THU NGÁN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG			168,805,017,602	227,012,089,974
Công Ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FICO	Công Ty Con	Phải thu 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	Phải thu tiền bán hàng hóa, dịch vụ	45,114,206	36,422,667
Công Ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định - FICO	Công Ty Con	Phải thu tiền bán hàng hóa, dịch vụ	11,181,213,947	13,178,433,947
Công Ty Cổ phần Vitaly	Công Ty liên kết	Phải thu tiền bán hàng hóa, dịch vụ	13,522,608,095	23,676,426,556
Công Ty Cổ phần Phước Hòa FICO	Công Ty Con	Phải thu tiền bán hàng hóa, dịch vụ	46,692,539	27,736,000
Công Ty Cổ phần FICO Công Nghệ Cao	Công Ty liên kết	Phải thu tiền bán hàng hóa, dịch vụ	176,801,280	176,801,280
Công Ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Công Ty Con	Phải thu tiền bán hàng hóa, dịch vụ	35,396,205	1,862,253,606
Công Ty TNHH MTV - Cát Cam Ranh FICO	Công Ty Con	Phải thu tiền bán hàng hóa, dịch vụ	27,681,539	23,340,000
Công Ty TNHH MTV Thương mại VLXD FICO - CN Đà Nẵng	Công Ty Con	Phải thu tiền bán hàng hóa, dịch vụ	920,979,211	920,979,211
Công Ty Cổ phần Xi măng FICO Tây Ninh	Công Ty liên kết	Phải thu tiền bán hàng hóa, dịch vụ	0	438,692,664
Công Ty Cổ phần Bê tông FICO Pan-United	Công Ty liên kết	Phải thu tiền bán hàng hóa, dịch vụ	938,634,735	4,895,223,228
Công Ty TNHH Xây Dựng FICO - Corea	Công Ty liên kết	Phải thu tiền bán hàng hóa, dịch vụ	6,821,863,427	10,790,281,101
TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN			219,887,902,735	206,459,101,657
Công Ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Công Ty Con	Ứng trước tiền mua hàng	219,859,926,085	206,431,125,007
Công Ty Cổ phần FICO Công Nghệ Cao	Công Ty liên kết	Ứng trước tiền mua hàng	27,976,650	27,976,650
PHẢI THU KHÁC			41,391,194,034	65,438,876,023
Công Ty Cổ phần Vitaly	Công Ty liên kết	Vốn điều lệ	20,579,214,440	20,579,214,440
		Nợ trước cổ phần hóa	4,722,757,195	4,722,757,195
		Các khoản khác	3,688,800	3,688,800
Công Ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Công Ty Con	Các khoản khác	298,000,000	410,281,044
Công Ty Cổ Phần Havali FICO	Công Ty liên kết	Nợ trước cổ phần hóa	5,462,296,435	5,462,296,435
Công Ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Công Ty Con	Ký quỹ	1,685,000,000	1,685,000,000
Công Ty Cổ phần FICO Công Nghệ Cao	Công Ty liên kết	Nợ trước cổ phần hóa	21,196,748	21,196,748
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xuân Cầu	Cổ đông lớn	Phải thu về lãi cho vay	5,923,054,795	6,923,054,795
Công Ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Tân Bách Việt	Công Ty liên kết	Phải thu liên quan dự án	0	22,935,400,945
Công Ty TNHH MTV Thương mại VLXD FICO - CN Đà Nẵng	Công Ty Con	Các khoản khác	2,695,985,621	2,695,985,621

**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, Việt Nam.**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)****6.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)****c. Số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)**

BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	TÍNH CHẤT GIAO DỊCH	Cho kỳ kế toán kết thúc	Cho kỳ kế toán kết thúc
			Ngày 31/12/2025	Ngày 01/01/2025
			VND	VND
PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN			149,576,504,728	95,963,164,055
Công Ty Cổ phần Phước Hòa FICO	Công Ty Con	Phải trả tiền mua hàng hóa	60,139,000,183	33,345,219,451
Công Ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Công Ty Con	Phải trả tiền mua hàng hóa	12,567,645,504	17,314,661,322
Công Ty Cổ phần Vitaly	Công Ty liên kết	Phải trả tiền mua hàng hóa	158,938,225	285,403,112
Công Ty Cổ phần Bao Bì Và Khoáng Sản Số 1	Công Ty liên kết của Công Ty Con	Phải trả tiền mua hàng hóa		464,578,740
Công Ty TNHH MTV - Cát Cam Ranh FICO	Công Ty Con	Phải trả tiền mua hàng hóa	75,201,684,847	43,044,065,461
Công Ty TNHH MTV Thương mại VLXD FICO	Công Ty Con	Phải trả tiền mua hàng hóa	1,509,235,969	1,509,235,969
PHẢI TRẢ KHÁC			20,467,628,206	43,509,366,656
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	Các khoản chi hộ	0	120,421,785
		Ký quỹ, ký cược	1,685,000,000	1,685,000,000
Công Ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Tân Bách Việt	Công Ty liên kết	Phải trả liên quan dự án FICO To	17,815,183,987	40,750,584,932
Công Ty TNHH MTV Thương mại VLXD FICO	Công Ty Con	Các khoản chi hộ	21,068,460	6,984,180
Công Ty TNHH MTV - Cát Cam Ranh FICO	Công Ty Con	Các khoản khác	621,559,641	621,559,641
NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN			7,381,335,438	7,381,335,438
Công Ty TNHH MTV Thương mại VLXD FICO	Công Ty Con	Mua hàng hóa, dịch vụ	7,381,335,438	7,381,335,438

6.3 Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2024.

Một số số liệu được trình bày lại cho phù hợp với mục đích trình bày báo cáo của Quý 4 năm 2025.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Người lập

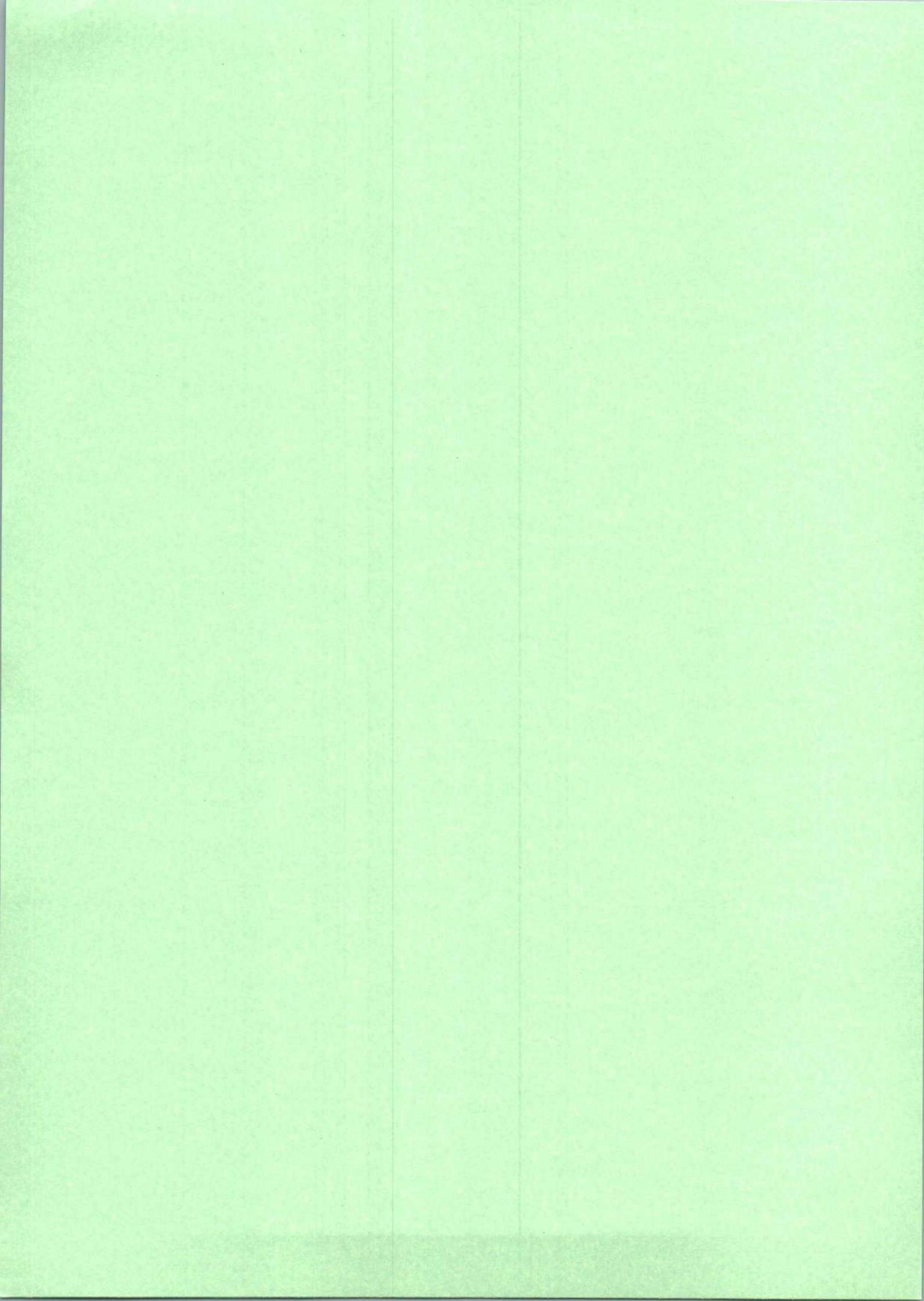
Phạm Thị Kim Chi

Kế Toán Trưởng

Nguyễn Xuân Hùng

Tổng giám đốc

Cao Trường Thụ



Số: 36/CBTT-FiCO

Ho Chi Minh City, 30/01/2026

**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 the fourth quarter of 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 the fourth quarter of 2025
 - + Separate financial statements (listed company have no subsidiaries and superior accounting units have affiliated units);
 - + Consolidated financial statements (Listed company with subsidiaries);
 - + General financial statements (Listed company have an affiliated accounting unit and organize their own accounting apparatus).
- Cases subject to explanation of reasons:
 - + The auditing organization gives an opinion that is not a full acceptance opinion on the financial statements (for reviewed/audited financial statements.....):
Yes No
Explanatory text in case of "yes":
Yes No
 - + Profit after tax in the reporting period has a difference of 5% or more before and after audit, moving from loss to profit or vice versa (for 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 30/01//2026 at the link: <https://www.fico.com.vn/co-dong>

Attached documents:

- Financial statements for the Q4 2025;
- Explanatory text.

FICO CORPORATION - JSC



Nguyễn Lê Dung



FICO CORPORATION – JSC



SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

THE FOURTH QUARTER OF 2025

HO CHI MINH CITY - JANUARY 2026

FICO CORPORATION – JSC



SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS THE FOURTH QUARTER OF 2025

HO CHI MINH CITY – JANUARY 2026



TABLE OF CONTENTS

CONTENTS	Pages
STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS	1 - 2
SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS	
Separate Balance sheet	3 - 5
Separate Income statement	6
Separate Cash flow statement	7 - 8
Notes to Financial statement	9 - 45

FICO CORPORATION - JSC

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

STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS

The Board of General Directors of Construction Materials Corporation No.1 - JSC presents Separate Financial Statements for the fourth quarter of 2025.

THE CORPORATION

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

In accordance with the Decision No.2438/QĐ-BXD dated 30 December 2005 issued by the Minister of Construction, FICO CORPORATION – JSC was re-organized and operated under the Parent - Subsidiary Corporation model. Business Registration Certificate of State-owned enterprise was re-registered for the first time of the Corporation with No.4106000303 by Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City dated 06 September 2006.

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

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

The charter capital as stipulated in the Business Registration Certificate amended the twelfth on 23 May 2023 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 at Floor 15, Sailing Tower, 111A Pasteur Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City, Viet Nam.

BOARDS OF MANAGEMENT, SUPERVISORS AND GENERAL DIRECTORS

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

Board of Management

Ms. Do Thi Hieu	Chairman
Mr. Cao Truong Thu	Member
Mr. Pham Viet Thang	Member
Mr. Nguyen Ngoc Vu Chuong	Member
Mr. Nguyen Xuan Thang	Member

Board of Supervisors

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

Board of General Directors

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

STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS (CONTINUED)

SUBSEQUENT EVENTS

According to the assessment of the Board of General Directors, based on key aspects, no unusual events have occurred after the accounting closing date that would affect the financial situation and operations of the Corporation, requiring adjustments or disclosure in the Separate financial statements for the fourth Quarter of 2025.

THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS' RESPONSIBILITY

The Corporation's Board of General Directors is responsible for preparing separate 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 this then ended, complying with Vietnamese Standards on Accounting, Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant regulations in preparation and disclosure of the separate financial statements. In preparing these separate financial statements, the Board of General Directors 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 separate financial statements;
- Design, execute and maintain an effective internal control related to the appropriate preparation and presentation of separate financial statements to obtain reasonable assurance that the separate financial statements are free of material misstatements caused by even frauds and errors.
- Prepare the separate financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Corporation will continue in business.

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

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

For and on behalf of the Board of General Directors,



Cao Trung Thu
General Director

Ho Chi Minh City, 30 January 2026

BALANCE SHEET

As at 31 December 2025

ASSETS	Codes	Notes	31 December 2025	01 January 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
2. Cash equivalents	112		-	
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. Prepayments to sellers in short-term	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		(145,771,632,977)	(138,948,616,545)
5. Shortage of assets awaiting resolution	139	5.6	2,090,384,122	2,090,384,122
IV- Inventories	140	5.7	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	5.8	610,782,398	499,482,409
2. Deductible value added tax	152		-	-
3. Taxes and receivables from the State Budget	153	5.15	310,436,965	310,321,766

BALANCE SHEET (CONTINUED)

As at 31 December 2025

ASSETS	Codes	Notes	31 December 2025 VND	01 January 2025 VND
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	5.9	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	5.10	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	5.11	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	5.12	6,197,976,540	3,241,258,384
1. Construction in progress	242		6,197,976,540	3,241,258,384
V. Long-term financial investments	250		1,013,960,503,584	1,005,472,551,077
1. Investments in subsidiaries	251	5.13	282,659,586,870	269,333,646,870
2. Investments in associated companies and joint-ventures	252	5.13	763,722,376,457	770,170,701,257
3. Investments in other units	253	5.13	56,433,569,518	58,433,569,518
4. Provisions for long-term financial investments	254	5.13	(88,855,029,261)	(92,465,366,568)
5. Investments held to maturity	255	5.2	-	-
VI Other long-term assets	260		38,640,855,124	40,525,207,800
1. Long-term prepaid expenses	261	5.8	38,640,855,124	40,525,207,800
TOTAL ASSETS (270 = 100+200)	270		2,359,342,500,915	2,281,598,721,786

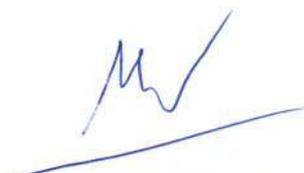
BALANCE SHEET (CONTINUED)

As at 31 December 2025

RESOURCES	Codes	Notes	31 December 2025	01 January 2025
			VND	VND
A- 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 supplier payables	311	5.14	202,699,627,750	128,740,772,894
2. Short-term advances from customers	312		113,377,205,752	107,062,570,712
3. Taxes and payables to the State Budget	313	5.15	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. Short-term unearned revenue.	318			-
7. Other short-term payables	319	5.17	1,357,043,896	1,833,310,861
8. Short-term borrowings and finance lease liabilities	320	5.18	557,533,951,574	567,059,949,230
9. 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	5.17	25,119,877,486	47,980,486,331
B- OWNER'S EQUITY	400		1,435,975,602,534	1,412,287,879,243
(400 = 410+430)				
I- Owner's equity	410	5.19	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 owners' equity	414		13,295,990,000	-
3 Investment and development 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 year	421b		90,832,567,925	72,896,892,688
II- Funding sources and other funds	430		-	-
TOTAL RESOURCES (440 = 300+400)	440		2,359,342,500,915	2,281,598,721,786

Ho Chi Minh City, 30 January 2026

Preparer


Pham Thi Kim Chi

Chief Accountant


Nguyen Xuan Hung

General Director


Cao Truong Thu



INCOME STATEMENT

The Fourth quarter of 2025

ITEMS	Codes	Notes	THE FOURTH QUARTER		Year-to-date through the end of this quarter	
			Year 2025	Year 2024	Year 2025	Year 2024
			VND	VND	VND	VND
1. Revenues from sales and services rendered	01	5.20	351,599,424,514	391,712,176,831	1,314,359,339,861	1,485,288,717,224
2. Revenue deductions	02	5.20	1,985,885,725	2,491,066,839	5,624,619,142	5,861,135,548
3. Net revenues from sales and services rendered (10 = 01-02)	10	5.20	349,613,538,789	389,221,109,992	1,308,734,720,719	1,479,427,581,676
4. Cost of goods sold	11	5.21	333,784,317,436	376,185,158,756	1,242,183,535,052	1,431,828,033,144
5. Gross profit from sales of merchandise and services (20 = 10-11)	20		15,829,221,353	13,035,951,236	66,551,185,667	47,599,548,532
6. Financial income	21	5.22	30,505,330,855	22,481,555,407	102,811,473,141	94,629,610,453
7. Financial expenses	22	5.23	2,626,113,901	3,986,653,980	16,988,636,166	20,212,768,535
<i>In which: Interest expenses</i>	23		6,210,194,028	6,956,126,530	20,568,104,914	20,579,053,817
8. Selling expenses	25	5.24	720,848,603	588,454,751	3,221,654,083	2,241,182,990
9. General administration expenses	26	5.25	28,196,657,342	11,454,355,014	59,580,230,408	42,332,191,834
10. Net profits from operating activities {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		14,790,932,362	19,488,042,898	89,572,138,151	77,443,015,626
11. Other income	31	5.26	670,697,590	934,612,361	2,876,201,910	2,637,924,883
12. Other expenses	32	5.26	591,351,512	1,021,605,208	1,615,772,136	7,184,047,821
13. Other profits (40 = 31-32)	40	5.26	79,346,078	(86,992,847)	1,260,429,774	(4,546,122,938)
14. Total net profit before tax (50 = 30+40)	50	5.27	14,870,278,440	19,401,050,051	90,832,567,925	72,896,892,688
15. Current corporate income tax expenses	51		-	-	-	-
16. Deferred corporate income tax expenses	52		-	-	-	-
17. Profits after corporate income tax (60 = 50-51-52)	60		14,870,278,440	19,401,050,051	90,832,567,925	72,896,892,688

Ho Chi Minh City, 30 January 2026

Preparer



Pham Thi Kim Chi

Chief Accountant



Nguyen Xuan Hung

General Director



M.S.D.N: 0300402493 - C.T.C.P
 TỔNG CÔNG TY
 VẬT LIỆU XÂY DỰNG
SỐ 1
 - CÔNG TY
 CỔ PHẦN
 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Cao Trung Thu

CASH FLOW STATEMENT

(Indirect method)

The Fourth quarter of 2025

ITEMS	Codes	Notes	Year to date through the end of this quarter	
			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 properties	02		4,671,468,000	4,776,278,545
- Provisions	03		5,738,257,946	8,045,313,800
- Gains (losses) on investing activities	05		(101,957,941,700)	(94,374,333,918)
- Interest expenses	06		20,568,104,914	20,579,053,817
- Other adjustments	07		-	-
3. Operating profit before changes in working capital	08		19,852,457,085	11,923,204,932
- Increase, decrease in receivables	09		58,134,485,950	24,986,122,470
- Increase, decrease in inventories	10		4,578,756,401	(375,382)
- Increase, decrease in accounts payable	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 cash outflows	17		(3,713,736,614)	(1,399,254,716)
<i>Net cash flow from operating activities</i>	20		123,681,437,044	(16,480,417,070)
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
1. Expenditures on purchase, construction of fixed assets and other long-term assets	21		(8,038,733,896)	(139,861,759)
2. Proceeds from disposal or transfer of fixed assets and other long-term assets	22		(583,354,546)	-
3. Expenditures on loans and purchase of debt instruments from other entities	23		(445,500,000,000)	(330,000,000,000)
4. Cash recovered from lending, repurchasing debt instruments of other entities	24		250,000,000,000	215,000,000,000
5. Investments in other entities	25		(13,325,940,000)	-
6. Cash recovered from investments in other entities.	26		8,448,324,800	7,325,735,116
7. Cash received from interest on loans, dividends, and profit distributions.	27		95,737,583,067	92,048,861,316
<i>Net cash flow from investing activities.</i>	30		(113,262,120,575)	(15,765,265,327)

CASH FLOW STATEMENT (CONTINUED)

(Indirect method)

The Fourth quarter of 2025

ITEMS	Codes	Notes	Year to date through the end of this quarter	
			Year 2025	Year 2024
			VND	VND
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES				
1. Proceeds from borrowings	33		1,211,866,872,123	1,543,682,403,784
2. Repayment of principal loan amount	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)
<i>Net cash flows from financing activities</i>	40		(72,999,578,631)	40,418,807,857
Net cash flow for the period (50 = 20+30+40)	50		(62,580,262,162)	8,173,125,460
Cash and Cash Equivalents at the beginning of the fiscal year	60	5.1	145,502,093,129	137,328,967,669
Cash and Cash Equivalents at the end of the fiscal year (70 = 50+60+61)	70	5.1	82,921,830,967	145,502,093,129

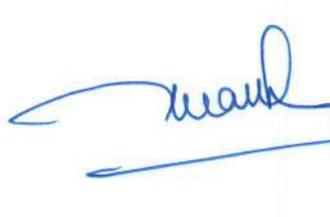
Ho Chi Minh City, 30 January 2026

Preparer



Pham Thi Kim Chi

Chief Accountant



Nguyen Xuan Hung

General Director



Cao Trung Thu

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

1. COMPANY INFORMATION

1.1 Structure of ownership

Building Materials Corporation No.1 – Joint Stock Company 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 1874/QĐ-TTg dated 03 November 2015, the Prime Minister approved the Corporation’s equitization plan and the Corporation officially transformed into Joint Stock Corporation and operating under Joint Stock Corporation Business Registration Certificate code 0300402493 dated 01 October 2016, which was amended for the thirteenth on 04 August 2025 by Business Registration Office under the Department of Finance of Ho Chi Minh City.

The charter capital as stipulated in the Business Registration Certificate amended on the twelfth on 23 May 2023 is VND 1,270,000,000,000 (In words: *One thousand, two hundred and seventy billion Vietnam Dongs*).

COMPANY INFORMATION: Building Materials Corporation No.1 Joint Stock Company

Abbreviated name: FICO Co., JSC

Ownership as of December 31, 2025.

Items	As at 31 December 2025			As at 01 January 2025		
	Rate	Number of shares (Shares)	Parvalue of share (VND)	Rate	Number of shares (Shares)	Parvalue of share (VND)
State Capital Investment Corporation	40.08%	50,900,100	509,001,000,000	40.08%	50,900,100	509,001,000,000
Xuan Cau Investment Joint Stock Company	40.00%	50,800,000	508,000,000,000	40.00%	50,800,000	508,000,000,000
Others	19.92%	25,299,900	252,999,000,000	19.92%	25,299,900	252,999,000,000
Total		127,000,000	1,270,000,000,000		127,000,000	1,270,000,000,000

(*) On August 31, 2020, the Ministry of Construction transferred the state ownership representation rights to the State Capital Investment Corporation (SCIC) (according to the minutes of the transfer of state ownership representation rights at FICO Corporation – JSC).

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

Total employees of the Corporation as at 31 December 2025 are 71 persons (as at 31 December 2024 are 71 persons).

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

1.2 Operating industry and principal activities

The operating industries of the Corporation under the Certificate of Business Registration 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 construction industry, production of building materials);
- Wholesaling materials, installation equipment in construction (Trading, importing and exporting building materials, materials, materials and products for 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);
- 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).

Main activities in the fourth quarter of 2025: Wholesale of materials, equipment installed in the construction, exploitation of stone, sand, gravel, clay; Construction of civil engineering works, real estate business.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

1.3 Statement on the ability to compare information on the separate financial statements

The Group consistently applies accounting policies in accordance with the Enterprise Accounting System issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014, by the Ministry of Finance. Therefore, the information and figures presented in the consolidated financial statements are comparable."

1.4 The Corporation structure

Affiliated units: As of December 31, 2025 the FICO Corporation has the following affiliated units:

No.	Branch name	Address, branch code
1	Branch of Building Materials Corporation No. 1 -Joint Stock Company - Thong Nhat Rock Mining Company	Hamlet 3, Trang Bom Commune, Dong Nai Province. Branch code: 0300402493-002
2	Branch of Building Materials Corporation No. 1 -Joint Stock Company - FiCO Building Materials Trading Company	Floor 15, Sailing Tower, 111A Pasteur, Sai Gon Ward , Ho Chi Minh City. Branch code: 0300402493-007
3	Branch of Building Materials Corporation No.1 - Joint Stock Company - FiCO Dong Nai Branch	No. 5, Street 16A, Bien Hoa Industrial Zone 2, Tran Bien Ward, Dong Nai Province. Branch code: 0300402493-010
4	Branch of Building Materials Corporation No.1 - Joint Stock Company - FiCO Binh Duong Branch	Lot F, Road 2B, Dong An IP, Binh Hoa Ward, Binh Duong Province. Branch code: 0300402493-014
5	Branch of Building Materials Corporation No. 1 – Joint Stock Company – Cam Ranh FICO Sand Company	Tan Hai Hamlet, Cam Lam Commune, Khanh Hoa Province, Vietnam Branch code: 0300402493-006

Subsidiaries: As of December 31, 2025 the FICO Corporation has the following subsidiaries:

No.	Company name	Main activities	Equity interest	Voting interest
1	Phuoc Hoa FiCO Joint Stock Company	Manufacturing construction	73,90%	73,90%
2	Tan Dinh FiCO Construction Mechanics Joint Stock Company	Stone.Granite Mechanical; trading materials; Equipment installed	64,24%	64,24%
3	Cam Ranh FiCO Sand One Member Company	Production and sand trading	100%	100%
4	FiCO Trading Building Materials Company Limited	Production and trading of construction materials	100%	100%
5	Asean Tiles Corporation	Brick production	51%	51%
6	Thanh Thanh Ceramic Joint-stock Company	Brick production	51,44%	51,44%
7	Fico Commerce Product One Member Company Limited	Trade	100%	100%

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

Associate and joint venture company: As of December 31 , 2025 the FICO Corporation has the following joint venture and associate companies:

No	Name	Main activities	Equity interest	Voting interest
1	FiCO Tay Ninh Cement Joint Stock Company	Cement Production	25,84%	25,84%
2	Hoa An Joint Stock Company	Exploiting and processing minerals, construction materials	22,61%	22,61%
3	Vitaly Joint Stock Company	Manufacture and sale of construction materials; Trading in houses	30,75%	30,75%
4	Havali FiCO Joint Stock Company	Production of glass, glass products, refractory products	20%	20%
5	FiCO - Corea Construction Company Limited	Providing technical services for treating soft soil for construction works	49,5%	49,5%
6	Tan Bach Viet Construction Investment Company Limited	Construction civil and industry building	29%	29%
7	FiCO Pan - United Concrete Joint Stock Company	Production of commercial concrete	45%	45%
8	FiCO High Technology Joint Stock Company	Production of brick and concrete products	45%	45%

2. FINANCIAL YEAR, CURRENCY USED IN ACCOUNTING

Financial year

The financial year of the Group starts from January 1st and ends on December 31st each year.

The accounting period for the fourth quarter starts from October 1 and ends on December 31 of each year.

The currency used in accounting

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

3. APPLICABLE ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM

3.1 Accounting system

The Corporation applied 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 General Directors of the Corporation ensures full compliance with the Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Enterprise Accounting System that have been issued and are effective in relation to the preparation and presentation of the separate financial statements.

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

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

Basis of preparing the Separate Financial Statements

The attached separate financial statements are expressed in Vietnam Dong (VND), under the historical cost convention and in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Accounting System and legal regulations relevant to the preparation and presentation of Separate Financial Statements.

The Separate Financial Statements of the Corporation are prepared based on the summary of the Separate 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 Separate Financial Statements.

The accompanying Separate Financial Statements are the Corporation's ones, therefore, they do not include the Financial Statements of subsidiaries. Users of the Separate Financial Statements should read them together with the Corporation's Consolidated Financial Statements for the period 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 period.

Finalization of equitization

The Corporation has carried out the procedures as prescribed by provisions of law and submit the finalization dossier of the value of the State capital at the time of official transfer to the Joint Stock Company 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 Separate Financial Statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards requires the Board of General Directors 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 period year. Actual results may differ from those estimates and assumptions.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

The type of exchange rates applied in accounting

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

Revaluation of monetary items denominated in foreign currencies at the date of separate 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 where 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 Separate Financial Statements.

Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand, bank deposits.

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

Financial investments

Investments held to maturity

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 3 months, held-to-maturity loans for the purpose of earning periodic interest and other held-to-maturity investments.

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

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

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

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 Separate 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 separate income statement. Other distributions are considered a recovery of investment and are deducted from the investment value.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Profit distributions that the Corporation received from the accumulated profits of the associates after the Corporation obtains control rights are recognized in the separate 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.

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 Company), 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:

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

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

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

Intangible fixed assets

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.

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 separate income statement.

Business Cooperation Contract ("BCC")

The Corporation as a capital contributor: Cash and asset contributions under BCC are recognized as receivable in the separate financial statements.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Prepaid expenses

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

Tools, 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 details 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, intercompany payable, and other payables which are determined almost certainly by the recorded value and term, which is not carried less than the amount to be paid. They are classified as follows:

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

Loans and finance lease liabilities

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

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

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

Recognition and capitalization of Borrowing costs

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

Accrued expenses

Accrued expenses are those already recorded in operating expenses in the period 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.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

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 recognition

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

Revenue from the sale of goods and products

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

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

Rendering of services:

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

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

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.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

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 period is recorded corresponding to revenue.

Financial expenses

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

Current corporate income tax expense

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

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

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

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Related parties

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

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

Segment 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 SEPARATE BALANCE SHEET

5.1 Cash and cash equivalents

	31 December 2025 VND	01 January 2025 VND
Cash on hand	145,928,497	288,349,503
Cash in banks (on demand)	82,775,902,470	145,213,743,626
Cash equivalents	-	-
Total	82,921,830,967	145,502,093,129

5.2 Financial Investments

	31 December 2025 (VND)		01 January 2025 (VND)	
	History cost	Book value	History cost	Book value
Held to maturity investments				
<i>a) Short-term</i>				
Term deposits (i)	398,300,000,000	398,300,000,000	202,800,000,000	202,800,000,000
<i>b) Long-term</i>				
Bonds (ii)	-	-	-	-
Total	398,300,000,000	398,300,000,000	202,800,000,000	202,800,000,000

(i) Including term deposits from 6 months at commercial banks, with applicable interest rates from 4,8%/ year to 7,7%/year.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.3 SHORT-TERM RECEIVABLES FROM CUSTOMERS

	31 December 2025	01 January 2025
	VND	VND
a) Short-term receivables from Customers	366,971,599,614	400,820,768,299
<i>The list of the 10 customers with the largest outstanding balances:</i>		
Asean Tiles Corporation	45,114,206	36,422,667
FICO Products Business One Member Limited Liability Company	135,088,032,418	170,985,499,714
Tan Dinh FiCO Mechanical Construction Joint Stock Company	11,181,213,947	13,178,433,947
Hoang Dung Construction and Trading Co., Ltd.	15,862,179,158	15,862,179,158
Dong Mekong Construction, Manufacturing, Trading and Service Co., Ltd. (Highway 20)	14,248,147,377	14,248,147,377
Branch of Hưng Vượng Construction Works Co., Ltd. in Ba Ria- Vung Tau.	2,170,247,287	4,308,846,194
FICO Pan United Concrete Joint Stock Company.	938,634,735	4,895,223,228
Phu My Ultra Clear Float Glass Co., Ltd.	7,182,490,715	11,580,656,718
Number One Construction LLC	1,454,144,516	1,454,144,516
Viet Ren Joint Stock Company	2,320,230,001	2,320,230,001
FLAT (Vietnam) Limited Liability Company.	-	2,209,825,112
Minh Long Materials Trading Joint Stock Company	70,639,994,984	4,163,955,622
VITALY Joint Stock Company"	13,522,608,095	23,676,426,556
Other entities.	92,318,562,175	131,900,777,489
b) Long-term receivables from customers	-	-
Total	366,971,599,614	400,820,768,299

In which:

Short-term receivables from customers are related parties	168,805,017,602	227,012,089,974
(Details in Note 6.2)		

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.4 PREPAYMENTS TO SELLERS IN SHORT-TERM

	31 December 2025	01 January 2025
	VND	VND
a) Short-term prepayments to suppliers	222,987,499,415	209,993,379,299
List of the 10 suppliers with the largest balances		
Asean Tiles Corporation	219,859,926,085	206,431,125,007
Survey, Design, and Investment Consulting Joint Stock Company	34,152,600	34,152,600
SPL Joint Stock Company	245,000,000	245,000,000
G8 Hanoi Saigon Joint Stock Company	180,000,000	180,000,000
Sagen Construction Design Consulting Joint Stock Company	631,215,000	631,215,000
CPA Vietnam Consulting and Valuation Joint Stock Company	240,000,000	240,000,000
Thien An Media Co., Ltd.	10,500,000	10,500,000
Vietnam Mineral Investment Consulting Joint Stock Company	-	132,000,000
Lap Phuong Architecture Joint Stock Company	120,000,000	120,000,000
Becamex Building Materials Joint Stock Company	73,475,280	73,475,280
Nam Viet Steel Trading Co., Ltd.	131,077,100	131,077,100
Other entities	1,462,153,350	1,764,834,312
b) Long-term prepayments to suppliers	-	
Total	222,987,499,415	209,993,379,299

In which:

Prepayment to Sellers from related parties	219,887,902,735	206,459,101,657
---	------------------------	------------------------

(Details in Note 6.2)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.5 OTHER RECEIVABLES

	31 December 2025	01 January 2025
	VND	VND
a) Short-term	77,174,609,687	84,789,795,281
Accrued interest on term deposits	6,370,238,355	2,711,150,685
Advances	1,731,321,547	2,255,795,435
Short-term deposits and collaterals	443,343,214	9,146,967,972
Vitaly Joint Stock Company - Receivables from privatization	20,579,214,440	20,579,214,440
Vitaly Joint Stock Company	4,722,757,195	4,726,445,995
BT20 - Cuu Long Joint Stock Company	8,210,292,645	8,210,292,645
Truong An-Vivaseen Construction Investment Joint Stock Company	1,846,506,273	1,846,506,273
FICO Building Materials Investment and Trading Joint Stock Company	430,040,000	830,040,000
Interest receivable - Xuan Cau Investment Joint Stock Company	5,923,054,795	6,923,054,795
Havali FICO Joint Stock Company – loans and capital contributions	5,462,296,435	5,462,296,435
Receivables for financial support for compensation of Project for Neighborhoods 4, 5, 6, Tan Dinh Ward, District 1	5,118,888,000	5,118,888,000
FiCO Investment Joint Stock Company	11,444,000,000	11,944,956,893
FICO Building Materials Trading One Member Co., Ltd. - Da Nang Branch	2,695,985,621	2,695,985,621
Asean Tiles Corporation	298,000,000	410,281,044
Other receivables at the office	1,443,157,203	1,472,405,084
Other receivables at the business department	287,838,389	287,838,389
Other receivables - FICO Trading	167,675,575	167,675,575
b) Long-term	2,519,420,115	25,380,073,922
Long-term deposits and collaterals	2,519,420,115	2,444,672,977
Tan Bach Viet Construction Investment Co., Ltd.	-	22,935,400,945
Total	79,694,029,802	110,169,869,203
In which		
Others receivables from related parties	41,394,038,034	65,438,876,023
(Details in Note 6.2)		

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.6 SHORTAGE OF ASSETS AWAITING RESOLUTION

	31 December 2025	01 January 2025
	VND	VND
Assets pending resolution	2,090,384,122	2,090,384,122
Missing assets after inventory at SP Distillery	2,090,384,122	2,090,384,122
Total	2,090,384,122	2,090,384,122

5.7 INVENTORIES

	31 December 2025		01 January 2025	
	VND	Allowances	VND	Allowances
Goods	40,368,621,751	(20,067,348,795)	42,590,998,815	(17,541,769,974)
Goods procurement costs	6,710,303		30,532,711	
Work in progress production costs	218,297,958,941		220,630,515,870	
Real estate goods	19,962,563,400	-	19,962,563,400	
Total	278,635,854,395	(20,067,348,795)	283,214,610,796	(17,541,769,974)

5.8 PREPAID EXPENSES

	31 December 2025	01 January 2025
	VND	VND
a) Short-term	610,782,398	499,482,409
Roller-compacted concrete costs	401,917,020	401,917,020
Other expenses awaiting allocation	208,865,378	97,565,389
b) Long-term	38,640,855,124	40,525,207,800
Office lease costs at Sailing Tower	37,374,311,845	39,243,027,433
Tools and equipment in use	1,266,543,279	1,282,180,367
Total	39,251,637,522	41,024,690,209

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.9 TANGIBLE FIXED ASSETS

Unit : VND

	Buildings and architectural structures	Machinery and equipment	Transportation vehicles	Management tools and equipment	Total
ORIGINAL COST					
Balance as of 01/01/2025	36,486,853,092	779,589,000	17,793,928,877	483,504,739	55,543,875,708
Increase during the period	-	5,045,117,592	-	36,898,148	5,082,015,740
Purchases during the period	-	5,045,117,592	-	36,898,148	5,082,015,740
Decrease during the period	-	-	2,559,560,909	-	2,559,560,909
Liquidation and sales	-	-	2,559,560,909	-	2,559,560,909
Balance as of 31/12/2025	36,486,853,092	5,824,706,592	15,234,367,968	520,402,887	58,066,330,539
ACCUMULATED DEPRECIATION					
Balance as of 01/01/2025	30,437,737,396	779,589,000	17,152,011,190	430,329,354	48,799,666,940
Increase during the period	839,413,416	60,060,928	148,134,852	18,357,476	1,065,966,672
Depreciation during the period	839,413,416	60,060,928	148,134,852	18,357,476	1,065,966,672
Decrease during the period	-	-	2,559,560,909	-	2,559,560,909
Liquidation and sales	-	-	2,559,560,909	-	2,559,560,909
Balance as of 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 of 01/01/2025	6,049,115,696	-	641,917,687	53,175,385	6,744,208,768
As of 31/12/2025	5,209,702,280	4,985,056,664	493,782,835	71,716,057	10,760,257,836

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.10 INTANGIBLE FIXED ASSETS

Unit : VND

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.11 INVESTMENT PROPERTY

Unit : VND

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.12 CONSTRUCTION IN PROGRESS

	31 December 2025	01 January 2025
	VND	VND
Silica factory project costs	3,131,766,995	3,131,766,995
Construction in progress costs of the Phan Huy Ich Project	3,066,209,545	80,602,500
Consulting and project preparation costs for applying for a sand mine exploration license		28,888,889
Total	6,197,976,540	3,241,258,384

FICO CORPORATION – JSC

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

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)
5.13 LONG-TERM FINANCIAL INVESTMENTS

Unit : VND

Investment entities	31 December 2025 (VND)			01 January 2025 (VND)		
	Ownership ratio (%)	Voting ratio (%)	Revalued value at the time of privatization	Provision	Revalued value at the time of privatization	Provision
Investments in subsidiaries						
FICO Products Trading One Member Co., Ltd.	100.00%	100.00%	282,659,586,870	(69,562,870,093)	269,333,646,870	(71,397,247,455)
Phuoc Hoa FICO Joint Stock Company	73.90%	73.90%	41,930,515,510	-	41,600,000,000	(1,048,908,122)
Tan Dinh FICO Construction Mechanics Joint Stock Company	64.24%	64.24%	-	-	28,604,575,510	-
Thanh Thanh Ceramic Tile Joint Stock Company (Stock Code: TTC)	51.44%	51.44%	66,579,071,360	-	66,579,071,360	-
Cam Ranh Sand FICO One Member Co., Ltd.	100.00%	100.00%	30,000,000,000	-	30,000,000,000	-
FICO Building Materials Trading One Member Co., Ltd.	100.00%	100.00%	100,000,000,000	(66,725,329,097)	100,000,000,000	(67,798,339,333)
Southeast Asia Brick Joint Stock Company	51.00%	51.00%	2,550,000,000	(2,550,000,000)	2,550,000,000	(2,550,000,000)
Investments in joint ventures and associates						
FICO Tay Ninh Cement Joint Stock Company	25.84%	25.84%	763,722,376,457	(17,956,086,720)	770,170,701,257	(17,956,086,720)
Hoa An Joint Stock Company (Stock Code: DHA)	22.61%	22.61%	536,779,257,818	-	536,779,257,818	-
Vitaly Joint Stock Company (Stock Code: VTA)	30.75%	30.75%	129,822,032,700	-	136,270,357,500	-
Hawaii FICO Joint Stock Company	20.00%	20.00%	17,956,086,720	(17,956,086,720)	17,956,086,720	(17,956,086,720)
FICO Corea Construction Co., Ltd.	49.50%	49.50%	-	-	-	-
Tan Bach Viet Construction Investment Co., Ltd.	29.00%	29.00%	21,512,337,231	-	21,512,337,231	-
FICO High Technology Joint Stock Company	45.00%	45.00%	-	-	-	-
FICO Pan United Concrete Joint Stock Company	45.00%	45.00%	57,652,661,988	-	57,652,661,988	-

FICO CORPORATION – JSC

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

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)**5.13 LONG-TERM FINANCIAL INVESTMENTS (CONTINUED)**

Unit : VND

Investment entities	31 December 2025 (VND)			01 January 2025 (VND)		
	Ownership ratio (%)	Voting ratio (%)	Revalued value at the time of privatization	Provision	Revalued value at the time of privatization	Provision
Capital contribution investments in other entities			56,433,569,518	(1,336,072,448)	58,433,569,518	(3,112,032,393)
Saigon Brick Construction and Materials Joint Stock Company			293,330,739	-	293,330,739	-
Packaging and Minerals No. 1 Joint Stock Company	10.00%	10.00%	1,041,450,787	(1,041,450,787)	1,041,450,787	(18,880,723)
General Construction Consulting Joint Stock Company (Nagecco Joint Stock Company)	5.33%	5.33%	2,300,016,674	-	2,300,016,674	-
FICO Investment Joint Stock Company	13.16%	13.16%	19,743,750,000	-	19,743,750,000	-
FICO Binh Dinh Energy Joint Stock Company	1.28%	1.28%	6,581,250,000	-	6,581,250,000	-
FICO Tay Ninh Minerals Joint Stock Company	4.03%	4.03%	4,096,610,711	-	4,096,610,711	-
Sen Vang Securities Joint Stock Company	0.45%	0.45%	3,093,151,670	(294,621,661)	3,093,151,670	(3,093,151,670)
Truong Thanh Wood Industry Group Joint Stock Company	0.194%	0.194%	2,444	-	2,444	-
FICO Building Materials Investment and Trading Joint Stock Company (BMT)	13.61%	13.61%	7,298,882,365	-	7,298,882,365	-
BT20 Cuu Long Joint Stock Company	8.88%	8.88%	11,985,124,128	-	13,985,124,128	-
Total:			1,102,815,532,845	(88,855,029,261)	1,097,937,917,645	(92,465,366,568)

FICO CORPORATION – JSC

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

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)**5.14 SHORT-TERM TRADE PAYABLES**

Unit : VND

	31 December 2025 (VND)		01 January 2025 (VND)	
	Book value	Amount capable of settling debt	Book value	Amount capable of settling debt
a/ Short-term	202,699,627,750	202,699,627,750	128,740,772,894	128,740,772,894
Guangdong Equipment Materials Trading and Service One Member Co., Ltd.	773,203,980	773,203,980	206,414,780	206,414,780
Phuong Nam Packaging Production and Trading Co., Ltd.	875,946,096	875,946,096	-	-
Tan Dai Thanh Grinding Tools One Member Co., Ltd.	331,023,239	331,023,239	76,032,000	76,032,000
Hoang Gia Xanh Production and Investment Joint Stock Company	2,494,982,520	2,494,982,520	489,842,316	489,842,316
Vitto Co., Ltd.	505,143,000	505,143,000	1,768,547,000	1,768,547,000
Hoang Phat Industrial Materials Co., Ltd.	613,468,436	613,468,436	762,879,110	762,879,110
Phu Xuan Frit Joint Stock Company	2,848,176,000	2,848,176,000	-	-
Hai Tung Co., Ltd.	4,814,457,120	4,814,457,120	7,797,677,690	7,797,677,690
Hoang Nam Phat Investment Co., Ltd.	800,655,075	800,655,075	993,936,625	993,936,625
Packaging and Minerals No. 1 Joint Stock Company	-	-	464,578,740	464,578,740
Thanh Thanh Ceramic Tile 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
Cam Ranh Sand FICO One Member Co., Ltd.	75,201,684,847	75,201,684,847	43,044,065,461	43,044,065,461
Viet Huong Co., Ltd.	282,328,740	282,328,740	104,320,980	104,320,980
Other entities	40,292,974,785	40,292,974,785	22,087,194,307	22,087,194,307
b/ Long-term	-	-	-	-
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 6.2)

149,576,504,728

95,963,164,055

FICO CORPORATION – JSC

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

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)**5.15 TAXES AND AMOUNTS PAYABLE TO THE STATE**

Unit : VND

	01 January 2025	Amount payable in the year	Amount paid in the year	31 December 2025
Amount payable	1,825,510,550	10,729,328,634	9,612,765,348	2,942,073,836
VAT payable	920,093,828	6,890,572,154	5,770,926,368	2,039,739,614
Corporate income tax	430,116,860			430,116,860
Personal income tax	225,534,500	2,335,506,495	2,338,588,995	222,452,000
Non-agricultural production and business land tax	-	113,409,861	113,409,861	-
License tax	-	7,000,000	7,000,000	-
Land lease	-	1,086,088,643	1,086,088,643	-
Fees, charges, and other amounts payable	249,765,362	296,751,481	296,751,481	249,765,362
Receivables	310,321,766	919,770,299	919,655,100	310,436,965
Excess corporate income tax payable due to reduced net profit adjustment in 2016 according to the State Audit results	310,321,766			310,321,766
Export tax		919,770,299	919,655,100	115,199

5.16 SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

	01 January 2025		31 December 2025
	VND		VND
Mineral exploitation rights costs	100,297,000		100,297,000
Interest expense	538,008,244		536,016,706
Provisions for audit fees	184,000,000		198,400,000
Provisions for customer gift expenses	1,406,598,000		-
Provisions for clothing expenses for 2025			
Other expenses	30,344,385		14,800,875
Total	2,259,247,629		849,514,581

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.17 Other payables

	Unit : VND	
	31 December 2025	01 January 2025
	VND	VND
a) Short-term	1,357,043,896	1,833,310,861
Statutory Social Insurance Contributions	5,560,771	5,560,771
Remuneration for the Board of Directors, Supervisory Board	60,000,000	60,000,000
Dividends payable to shareholders	106,003,992	79,584,967
FICO Building Materials Trading One Member Co., Ltd. Da Nang Branch	324,816,118	324,816,118
Other amounts	860,663,015	1,363,349,005
b) Long-term	25,119,877,486	47,980,486,331
Long-term deposits and guarantees received	7,304,693,499	7,229,901,399
Payables related to the FICO Tower project - Tan Bach Viet Construction Investment Co., Ltd.	17,815,183,987	40,750,584,932
Total	26,476,921,382	49,813,797,192

In which

Other payables to related parties :	18,782,628,206	41,824,366,656
(Details in Note 6.2)		

FICO CORPORATION – JSC

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

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)**5.18 SHORT-TERM BORROWINGS****Unit : VND**

	31 December 2025 (VND)		During the period (VND)		01 January 2025 (VND)	
	Value	Amount capable of settling debt	Increase during the period	Decrease during the period	Value	Amount capable of settling debt
a/ Short-term borrowings						
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development - Ho Chi Minh City Branch (1)	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
	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
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade - North Binh Duong Branch (2)	49,935,260,775	49,935,260,775	128,083,260,775	126,782,370,830	48,634,370,830	48,634,370,830
Vietnam International Bank (VIB) Head Office (3)	8,247,190,560	8,247,190,560	29,922,774,896	59,836,490,506	38,160,906,170	38,160,906,170
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development (Agribank) - Branch 5 (4)	39,975,085,285	39,975,085,285	39,975,085,285	-	-	-
b/ Long-term finance lease liabilities						
Total	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

(1) *Loan from the Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV) - Ho Chi Minh City Branch under Credit Limit Agreement No. 01/2025/77158/HDTD dated 31 December 2024 with the following details*

Credit line: VND 500,000,000,000;

Maturity of the contract: Until December 31, 2025;

Purpose of the loan: To supplement working capital, open L/C, and provide guarantees for production and business activities;

Loan interest rate: Applied according to each credit contract and loan receipt agreement;

Loan security form: Asset mortgage under Mortgage Contract No. 52/2015/77158/HDTC dated November 2, 2015, and the addendum No. 52/2015/77158/HDTC-PL1 dated March 24, 2017; Mortgage Contract No. 01/2020/77158/HDBĐ dated May 18, 2020; Mortgage Contract No. 03/2020/77158/HDBĐ dated May 18, 2020; Mortgage Contract No. 04/2020/77158/HDBĐ dated May 18, 2020 and Mortgage Contract No. 08/2021/77158/HDBĐ dated November 30, 2021; Term Deposit Pledge Agreement No.01/2925/77158/HDBĐ dated March 25, 2025

Outstanding principal balance as of 31 December 2025: VND 459,164,841,309

Corporate Credit Card Issuance and Usage Agreement No. 114/2025/77158/HĐ-TTĐN dated September 15, 2025. Credit Limit: VND 1,500,000,000.

Corporate Credit Card Principal Balance as of 31 December 2025: VND 211,573,645

FICO CORPORATION – JSC

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

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)

5.18 SHORT-TERM BORROWINGS (CONTINUED)

(2) *Loan from the Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam (Vietcombank) - Bac Binh Duong Branch under Credit Limit Agreement No. 038A25/HM-QLN dated November 5, 2024 with the following details:*

Credit line: VND 50,000,000,000;

Credit line duration: Until November 14, 2026. Maximum tenor per promissory note: 06 months from the day following the disbursement date.

Purpose of the loan: To supplement working capital for business operations;

Loan interest rate: Applied according to each promissory note;

Loan security form: Under Inventory Mortgage Contract No. 004TC22-QLN dated May 17, 2022, together with Amendment and Supplementary Contract No. 03/004TC22-QLN dated November 5, 2025; and Property Rights Mortgage Contract arising from contracts No. 007TC22-QLN dated May 17, 2022, together with Amendment and Supplementary Contract No. 03/007TC22-QLN dated November 5, 2025.

Outstanding principal balance as of 31 December, 2025: VND 49,935,260,775.

(3) *Loan from the Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) Headquarters under Credit Limit Agreement No. 1015269.25 dated February 20, 2025 with the following details:*

Credit line: VND 150,000,000,000;

Credit line duration: 12 months from the contract signing date. The bank will review the credit limit annually;

Purpose of the loan: To supplement working capital for business operations;

Loan interest rate: Floating interest rate, with the rate adjustment period specified in each Disbursement Request cum Promissory Note or reflected on VIB's corporate online trading platform;

Loan security form: Pledged under the Share Pledge Agreement No. 5082839.24 dated April 15, 2024, and the Supplementary Share Pledge Agreement No. 5082839(1).24 dated February 20, 2025, including 3,058,343 shares of Hoa An Joint Stock Company (ticker DHA) and 3,056,097 shares of Thanh Thanh Ceramic Tile Joint Stock Company (ticker TTC).

Outstanding principal balance as of 31 December, 2025: VND 8,247,190,560

(4) *Loan from the Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development (Agribank) - District 5 Branch Credit Contract No. 6222-LAV-202500600 dated October 16, 2025 with the following details:*

Credit line: VND 40,000,000,000;

Credit line duration: 36 months from the execution date.

Purpose of the loan: To supplement working capital; to issue guarantees and open L/Cs for the purchase of goods and raw materials for business operations.

Loan security form: Mortgage Contract for land use rights and assets attached to land No. 6222-LCP-202500276 dated October 16, 2025.

Outstanding principal balance as of 31 December, 2025: VND 39,975,085,285.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.19 STATEMENT OF CHANGES IN OWNER'S EQUITY

a. Changes of Owner's Equity

Unit : VND

	Owner's investment capital	Owner's contributed capital	Development investment fund	Undistributed after-tax profit	Total
Opening balance as of 01/01/2024	1,270,000,000,000		14,596,661,864	121,442,339,895	1,406,039,001,759
Increase during the year	-		3,148,015,204	72,896,892,688	76,044,907,892
Profit for the year	-		-	72,896,892,688	72,896,892,688
Distribution of profit	-		3,148,015,204	-	3,148,015,204
Decrease during the year	-		-	(69,796,030,408)	(69,796,030,408)
Provision for development investment fund	-		-	(3,148,015,204)	(3,148,015,204)
Provision for reward and welfare fund	-		-	(3,148,015,204)	(3,148,015,204)
Dividend distribution for 2023				(63,500,000,000)	(63,500,000,000)
Closing balance as of 31/12/2024	1,270,000,000,000		17,744,677,068	124,543,202,175	1,412,287,879,243
Opening balance as of 01/01/2025	1,270,000,000,000		17,744,677,068	124,543,202,175	1,412,287,879,243
Increase during the period	-	13,295,990,000	57,398,357,541	90,832,567,925	161,526,915,466
Profit for the period	-		-	90,832,567,925	90,832,567,925
Distribution of funds during the period	-	13,295,990,000	57,398,357,541	-	70,694,347,541
Decrease during the period	-		(13,295,990,000)	(124,543,202,175)	(137,839,192,175)
Provision for development investment fund	-		(13,295,990,000)	(57,398,357,541)	(70,694,347,541)
Provision for reward and welfare fund	-		-	(3,644,844,634)	(3,644,844,634)
Dividend distribution for 2024				(63,500,000,000)	(63,500,000,000)
Closing balance as of 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

b. Details of Owner's Equity

	31 December 2025 VND	01 January 2025 VND
State Capital Investment and Business Corporation (SCIC)	509,001,000,000	509,001,000,000
Xuan Cau Investment Joint Stock Company	508,000,000,000	508,000,000,000
Other shareholders	252,999,000,000	252,999,000,000
Total	1,270,000,000,000	1,270,000,000,000

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.20 REVENUES FROM SALES AND SERVICES RENDERED

	The Fourth Quarter of 2025 VND	The Fourth Quarter of 2024 VND
a/ Revenue from sales and services	351,599,424,514	391,712,176,831
Revenue from sales of goods	346,026,572,367	386,637,817,942
Revenue from provision of services	3,746,930,992	1,734,169,146
Revenue from real estate leasing	1,825,921,155	3,340,189,743
b/ Revenue deductions	1,985,885,725	2,491,066,839
Trade discounts	1,318,548,244	2,229,648,711
Sales returns	635,724,412	74,634,600
Sales discount	31,613,069	186,783,528
Net revenue	349,613,538,789	389,221,109,992

5.21 COST OF GOODS SOLD

	The Fourth Quarter of 2025 VND	The Fourth Quarter of 2024 VND
Cost of goods sold	329,145,784,546	366,696,544,201
Cost of services rendered	1,296,544,582	683,437,139
Cost of Real Estate Sold	572,758,333	1,652,454,711
Provision for decline in value of inventory	2,769,229,975	7,152,722,705
Total	333,784,317,436	376,185,158,756

5.22 FINANCIAL INCOME

	The Fourth Quarter of 2025 VND	The Fourth Quarter of 2024 VND
Interest on deposits and loans	8,586,174,597	5,412,301,207
Profit from the sale of investments	3,790,615,200	-
Dividends and distributed profits	18,081,609,975	17,015,705,850
Foreign exchange gains	46,931,083	53,548,350
Total	30,505,330,855	22,481,555,407

5.23 FINANCIAL EXPENSES

	The Fourth Quarter of 2025 VND	The Fourth Quarter of 2024 VND
Interest on borrowings	6,210,194,028	6,956,126,530
Realized foreign exchange losses	26,257,180	-
Investment and securities provision	(3,610,337,307)	(2,969,472,550)
Total	2,626,113,901	3,986,653,980

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.24 SELLING EXPENSES

	The Fourth Quarter of 2025 VND	The Fourth Quarter of 2024 VND
Outsourced service costs	685,020,548	469,192,428
Other cash expenses	35,828,055	119,262,323
Total	720,848,603	588,454,751

5.25 MANAGEMENT EXPENSES

	The Fourth Quarter of 2025 VND	The Fourth Quarter of 2024 VND
Management staff expenses	13,234,012,890	4,444,405,690
Office supplies expenses	78,160,801	154,391,993
Amortization and Depreciation expenses	56,774,583	(357,988,517)
Provision/(Reversal) expenses	6,823,016,432	1,637,968,770
Outsourced service costs	2,893,357,903	2,958,711,357
Other cash expenses	5,111,334,733	2,616,865,721
Total	28,196,657,342	11,454,355,014

5.26 OTHER INCOME AND EXPENSES

	The Fourth Quarter of 2025 VND	The Fourth Quarter of 2024 VND
Income from bonuses, compensation, and trade discounts received	303,292,753	385,568,677
Other items	367,404,837	549,043,684
Total	670,697,590	934,612,361
Other expenses		
Compensation cost for broken bricks for customers	328,739,660	385,628,543
Other items	262,611,852	635,976,665
Total	591,351,512	1,021,605,208
Other profits	79,346,078	(86,992,847)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.27 CURRENT INCOME TAX EXPENSE

	The Fourth Quarter of 2025 VND	The Fourth Quarter of 2024 VND
Accounting profit before tax	14,870,278,440	19,401,050,051
A. Real estate business activities		
B. Core business and other activities		
1. Accounting profit before tax	14,870,278,440	19,401,050,051
2. Adjustments increasing profit before tax:	1,245,160,093	688,780,302
<i>Late payment penalties</i>	-	-
<i>Unreasonable and non-allowable expenses</i>	1,245,160,093	688,780,302
<i>Non-deductible interest expenses for related-party transactions</i>		
<i>Non-deductible depreciation of fixed assets</i>	-	-
Provision for receivables without reconciliation	-	-
3. Adjustments decreasing profit before tax:	18,081,609,975	17,015,705,850
<i>Income from dividends and profits</i>	18,678,511,500	17,015,705,850
<i>Other items</i>	-	-
4. Taxable income	(1,966,171,442)	3,074,124,503
5. Tax-exempt income (dividends)	-	-
6. Taxable income calculated	(1,966,171,442)	3,074,124,503
7. Applicable corporate income tax rate	20%	20%
Current corporate income tax		-



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

6. OTHER INFORMATION

6.1 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.

6.2 Information of related parties

List of related parties :

Related Parties	Relationship
State Capital Investment Corporation - Limited Company	Significant shareholder
Xuan Cau Invesment Joint Stock Company	Significant shareholder
FiCO Product Trading One Member Limited Liability Company	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
Cat Cam Ranh FiCO One Member Limited Liability Company	Subsidiary
FiCO One Member Limited Liability Company for Construction Material Trading	Subsidiary
Southeast Asia Ceramic Tiles Joint Stock Company	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 Limited Liability Company	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
Mineral Packaging No. 01 Joint Stock Company	Associate of a subsidiaty
Members of the Board of Directors, the Supervisory Board, the Executive Board, other managers, and their immediate family members	Significant influence

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

6.2 Information of related parties (Continued)

The Corporation has transactions and outstanding balances in the period:

Remuneration of the Boards of Management, Supervisors, General Directors

Remuneration of the Board of Management

Name	Position	For the period ended	For the period ended
		December 31, 2025	December 31, 2024
		VND	VND
Mrs. Do Thi Hieu	Chairman	1,181,479,000	1,179,400,000
Mr. Cao Truong Thu	Member	96,000,000	96,000,000
Mr. Nguyen Xuan Thang	Member	833,444,000	832,000,000
Mr. Pham Viet Thang	Member	96,000,000	96,000,000
Mr. Dang Minh Thua	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

Remuneration of the Board of Supervisors

Name	Position	For the period ended	For the period ended
		December 31, 2025	December 31, 2024
		VND	VND
Mr. Dao Quang Son	Head of the Board	601,990,000	600,240,000
Mrs. 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

Remuneration of the Board of General Directors and other managing personals

Name	Position	For the period ended	For the period ended
		December 31, 2025	December 31, 2024
		VND	VND
Mr. Cao Truong Thu	General Director	1,032,021,000	1,030,000,000
Mr Pham Viet Thang	Vice General Director	796,359,000	794,800,000
Mr Nguyen Duc Loi	Vice General Director	100,000,000	-
Mr Nguyen Xuan Hung	Chief Accountant	737,444,000	736,000,000
Mrs. Pham Thi My Van	Former Administration incharge	-	181,122,800
Mrs. Nguyen Le Dung	Administration incharge	302,728,200	161,210,000
Total		2,968,552,200	2,903,132,800

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

6.2 Information of related parties (Continued)

Transactions with related parties

Related parties	Relationship	Nature of transaction	For the period ended	For the period ended
			December 31, 2025	December 31, 2024
			VND	VND
Buying transactions			767,939,217,724	964,853,866,130
Phuoc Hoa FiCO Joint Stock Company	Subsidiary	Purchasing of construction materials	289,968,963,345	246,914,451,995
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
Southeast Asia Ceramic Tiles Joint Stock Company	Subsidiary	Purchasing of construction materials	297,639,359,214	318,603,047,665
Cat Cam Ranh FiCO One Member Limited Liability Company	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 Limited Liability Company	Associate	Purchasing of construction materials	13,379,961,737	33,898,884,553
Selling transactions			648,539,248,902	765,379,275,374
Vitaly Joint Stock Company	Associate	Sales of construction materials	0	21,389,081,931
		Service cost distribution	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
		Service cost distribution	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
Southeast Asia Ceramic Tiles Joint Stock Company	Subsidiary	Sales of construction materials	0	15,285,586,631
		Service cost distribution	42,647,702	34,982,667
FiCO Product Trading One Member Limited Liability Company	Subsidiary	Sales of construction materials	575,441,584,795	641,254,838,833
		Service cost distribution	41,950,581	29,231,000
Tan Dinh FiCO Construction Mechanics Joint Stock Company	Subsidiary	Revenue from rental	1,980,000,000	1,680,000,000
		Service cost distribution	2,527,273	0
FiCO Corea Construction Limited Liability Company	Associate	Sales of construction materials	31,514,846,397	45,846,564,698
		Service cost distribution	19,292,308	59,450,000
		Quantity discount		296,287,503
FiCO Pan United Concrete Joint Stock Company	Associate	Sales of construction materials	20,784,585,244	22,086,727,035
Phuoc Hoa FiCO Joint Stock Company	Subsidiary	Sales of construction materials	14,218,781,530	6,514,004,533
		Service costs	0	2,065,000
		Service cost distribution	43,341,490	24,231,000
Cat Cam Ranh FiCO One Member Limited Liability Company	Subsidiary	Service cost distribution	25,846,853	21,900,000

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

6.2 Information of related parties (Continued)

Transactions with related parties (Continued)

Related parties	Relationship	Nature of transaction	For the period ended	For the period ended
			December 31, 2025	December 31, 2024
			VND	VND
Revenue deductions			4,816,008,674	4,742,546,281
FICO Product Trading One Member Limited Liability Company	Subsidiary	Revenue deductions	3,401,970,914	3,264,138,709
FICO Corea Construction Limited Liability Company	Associate	Revenue deductions	1,414,037,760	1,478,407,572
Dividends, Profits distributed and gains from sale of shares			86,859,003,625	84,902,458,075
Tay Ninh FICO Cement Joint Stock Company	Associate	Dividends distributed	57,784,923,625	56,195,757,475
Hoa An Joint Stock Company	Associate	Dividends distributed	10,765,029,000	6,116,686,000
	Associate	Gains from sale of shares	3,790,615,200	6,849,140,000
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	Subsidiary	Dividends distributed	1,222,438,800	2,444,877,600
Phuoc Hoa FICO Joint Stock Company	Subsidiary	Dividends distributed	13,295,997,000	13,295,997,000
Other transactions			63,846,115,134	64,042,160,827
FICO Product Trading One Member Limited Liability Company	Subsidiary	Compensation support costs for broken bricks	1,273,771,213	1,600,185,636
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	Subsidiary	Compensation support costs for broken bricks	370,764,706	589,123,647
		Sales discount and trade discount received	264,037,649	585,842,706
Southeast Asia Ceramic Tiles Joint Stock Company	Subsidiary	Compensation support costs for broken bricks	889,566,457	951,884,203
		Trade discounts received	9,944,434,676	8,698,675,505
		Sales discount received	192,695,680	246,022,012
Phuoc Hoa FICO Joint Stock Company	Subsidiary	Sales discount received	0	22,864,380
Vitaly Joint Stock Company	Associate	Trade discounts received	23,772,222	284,470,092
		Compensation support costs for broken bricks	11,680,308	67,062,712
		Sales discount received	25,342,223	136,229,934
		Upward adjustment of invoices		9,750,000
Xuan Cau Investment Joint Stock Company	Significant shareholders	Dividends distributed	25,400,000,000	25,400,000,000
State Capital Investment Corporation - Limited Company	Significant shareholders	Dividends distributed	25,450,050,000	25,450,050,000

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

6.2 Information of related parties (Continued)

C. Balance with related parties (Continued)

Related parties	Relationship	Nature of transaction	For the period ended	For the period ended
			December 31, 2025	January 01, 2025
			VND	VND
Short-term receivables from customers			168,805,017,602	227,012,089,974
FICO Product Trading One Member Limited Liability Company	Subsidiary	Sale of goods and services	135,088,032,418	170,985,499,714
Asean Tiles Corporation	Subsidiary	Sale of goods and services	45,114,206	36,422,667
Tan Dinh FICO Construction Mechanics Joint Stock Company	Subsidiary	Sale of goods and services	11,181,213,947	13,178,433,947
Vitaly Joint Stock Company	Associate	Sale of goods and services	13,522,608,095	23,676,426,556
Phuoc Hoa FICO Joint Stock Company	Subsidiary	Sale of goods and services	46,692,539	27,736,000
FICO High Technology Joint Stock Company	Associate	Sale of goods and services	176,801,280	176,801,280
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	Subsidiary	Sale of goods and services	35,396,205	1,862,253,606
Cat Cam Ranh FICO One Member Limited Liability Company	Subsidiary	Sale of goods and services	27,681,539	23,340,000
Da Nang Branch of FICO Trading Building Materials Company Limited	Subsidiary	Sale of goods and services	920,979,211	920,979,211
Tay Ninh FICO Cement Joint Stock Company	Associate	Sale of goods and services	0	438,692,664
FICO Pan United Concrete Joint Stock Company	Associate	Sale of goods and services	938,634,735	4,895,223,228
FICO Corea Construction Limited Liability Company	Associate	Sale of goods and services	6,821,863,427	10,790,281,101
Prepayments to sellers in short-term			219,887,902,735	206,459,101,657
Asean Tiles Corporation	Subsidiary	Advance payment for the purchase of construction materials	219,859,926,085	206,431,125,007
FICO High Technology Joint Stock Company	Associate	Advance payment for goods	27,976,650	27,976,650
Other receivables			41,391,194,034	65,438,876,023
Vitaly Joint Stock Company	Associate	Capital contribution	20,579,214,440	20,579,214,440
		Debt before privatization	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
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	Subsidiary	Security deposit	1,685,000,000	1,685,000,000
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	0	22,935,400,945
Da Nang Branch of FICO Trading Building Materials Company Limited	Subsidiary	Other receivables	2,695,985,621	2,695,985,621

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

6.2 Information of related parties (Continued)

C. Balance with related parties (Continued)

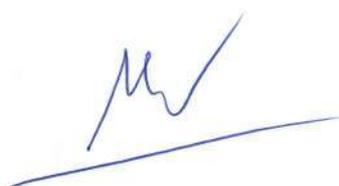
Related parties	Relationship	Nature of transaction	For the period ended	For the period ended
			December 31, 2025	January 01, 2025
			VND	VND
Short-term supplier payables			149,576,504,728	95,963,164,055
Phuoc Hoa FICO Joint Stock Company	Subsidiary	Payment for goods	60,139,000,183	33,345,219,451
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	Subsidiary	Payment for goods	12,567,645,504	17,314,661,322
Vitaly Joint Stock Company	Associate	Payment for goods	158,938,225	285,403,112
Mineral Packaging No. 01 Joint Stock Company	Associate of a subsidiary	Payment for goods		464,578,740
Cat Cam Ranh FICO One Member Limited Liability Company	Subsidiary	Payment for goods	75,201,684,847	43,044,065,461
FICO One Member Limited Liability Company for Construction Material Trading	Subsidiary	Payment for goods	1,509,235,969	1,509,235,969
Short-term advances from customers			0	0
FICO Trading Building Materials Company Limited	Subsidiary	Payment for goods, services		
Other payables			20,467,628,206	43,509,366,656
Da Nang Branch of FICO Trading Building Materials Company Limited	Subsidiary	Others	324,816,118	324,816,118
FICO Product Trading One Member Limited Liability Company	Subsidiary	Others	0	120,421,785
		Deposit	1,685,000,000	1,685,000,000
Tan Bach Viet Investment and Construction Limited Liability Company	Associate	Receivables related to the FICO Tower project	17,815,183,987	40,750,584,932
FICO Trading Building Materials Company Limited	Subsidiary	Others	21,068,460	6,984,180
Cam Ranh FICO Sand Company Limited	Subsidiary	Others	621,559,641	621,559,641
Security deposit payable			7,381,335,438	7,381,335,438
FICO Product Trading One Member Limited Liability Company	Subsidiary	Security deposit	7,381,335,438	7,381,335,438

6.3 Comparative information

The comparative figures are from the financial statements for the fourth quarter of 2024. Some figures have been re-presented to align with the purpose of presenting the report for the fourth quarter of 2025.

Ho Chi Minh City, 30 January 2026

Preparer



Pham Thi Kim Chi

Accountant In Charge



Nguyen Xuan Hung

General Director



Cao Trung Thu

