

Số: 196/CBTT-FICO

Tp.HCM, ngày 30 tháng 11 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 II năm 2026 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 II năm 2026
 - + 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):
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 30/07/2026 tại đường dẫn: <https://www.fico.com.vn/co-dong>

Tài liệu đính kèm:

- BCTC Quý II/2026
- Văn bản giải trình

TỔNG CÔNG TY VLXD SỐ 1 - CTCP



Nguyễn Lê Dung



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý II năm 2026

Thành phố Hồ Chí Minh - Tháng 07 năm 2026

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	
Bảng báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	03 - 05
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	06
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	07
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	08 - 55

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần (“gọi tắt là Tổng Công ty”) tiền thân là Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1, được thành lập theo Quyết định số 90/TTg ngày 07/03/1994 và Quyết định số 997/BXD-TCLĐ ngày 20/11/1995 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị

Ngày 21/04/2026 Tổng Công ty đã tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026. Đại hội đã thống nhất thông qua nghị quyết số 01/NQ-ĐHCD ngày 21/04/2026 về việc bầu lại Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2026 - 2031, danh sách như sau:

Bà	Đỗ Thị Hiếu	Chủ tịch
Ông	Cao Trường Thụ	Thành Viên
Ông	Phạm Việt Thắng	Thành Viên
Ông	Nguyễn Xuân Thắng	Thành viên
Ông	Nguyễn Ngọc Vũ Chương	Thành viên

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

Ban Tổng Giám đốc

Ông	Cao Trường Thụ	Tổng Giám đốc
Ông	Phạm Việt Thắng	Phó Tổng giám đốc
Ông	Nguyễn Đức Lợi	Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho quý 2 năm 2026.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,

Tổng Giám đốc

mauh



CAO TRƯỜNG THỤ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

TÀI SẢN	MS	TM	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+160)	100		1.343.848.854.490	1.523.502.998.002
I- Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	128.946.141.230	237.742.516.221
1. Tiền	111		55.446.141.230	114.742.516.221
2. Các khoản tương đương tiền	112		73.500.000.000	123.000.000.000
II- Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		561.390.262.508	552.222.737.810
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.2	11.427.575.701	11.427.575.701
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122	5.2	(7.824.185.701)	(7.652.595.701)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.2	557.786.872.508	548.447.757.810
III- Các khoản phải thu ngắn hạn	130		168.081.926.698	238.826.765.465
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	236.556.069.586	308.153.414.146
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		8.484.647.816	9.587.378.908
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.4	83.208.758.721	80.603.521.836
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	5.5	(162.257.933.547)	(161.607.933.547)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	137	5.6	2.090.384.122	2.090.384.122
IV- Hàng tồn kho	140	5.7	451.329.632.951	485.418.698.256
1. Hàng tồn kho	141		460.335.662.252	533.501.564.333
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		(9.006.029.301)	(48.082.866.077)
VI- Tài sản ngắn hạn khác	160		34.100.891.103	9.292.280.250
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.8	32.005.021.875	4.904.977.318
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		428.418.890	1.484.636.410
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	163		1.667.450.338	2.902.666.522

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

TÀI SẢN	MS	TM	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.330.180.594.876	1.304.872.729.877
I Các khoản phải thu dài hạn	210		11.749.562.979	10.911.482.131
1. Phải thu dài hạn khác	215	5.4	11.749.562.979	10.911.482.131
II Tài sản cố định	220		204.144.328.843	218.556.085.811
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	147.118.826.246	159.970.075.437
- Nguyên giá	222		797.006.365.786	829.274.580.101
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(649.887.539.540)	(669.304.504.664)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.10	-	229.294.095
- Nguyên giá	225		-	1.572.302.368
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	(1.343.008.273)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	57.025.502.597	58.356.716.279
- Nguyên giá	228		86.611.158.453	86.611.158.453
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(29.585.655.856)	(28.254.442.174)
IV. Bất động sản đầu tư	240	5.12	8.448.841.596	9.124.250.670
1. Nguyên giá	241		31.597.726.547	31.597.726.547
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(23.148.884.951)	(22.473.475.877)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	5.13	31.152.576.915	26.253.185.834
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		31.152.576.915	26.253.185.834
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		1.008.693.828.792	969.600.706.833
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	5.2	953.654.880.935	912.561.758.976
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	5.2	55.435.569.518	57.435.569.518
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264	5.2	(396.621.661)	(396.621.661)
VII Tài sản dài hạn khác	270		65.991.455.751	70.427.018.598
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.8	52.453.876.975	53.765.383.180
2. Lợi thế thương mại	279	5.14	13.537.578.776	16.661.635.418
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	280		2.674.029.449.366	2.828.375.727.879

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		1.000.329.831.060	1.215.415.268.437
I- Nợ ngắn hạn	310		946.418.121.496	1.162.599.615.874
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	75.029.043.866	75.917.748.708
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		102.543.785.296	110.811.395.675
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		278.621.129	220.949.316
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314		31.078.903.498	12.651.060.306
5. Phải trả người lao động	315		22.475.810.449	35.189.157.842
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.16	19.123.410.117	18.324.751.203
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		-	94.000.000
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.17	37.238.938.361	34.205.155.277
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.18	645.056.508.308	862.417.781.738
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		13.593.100.472	12.767.615.809
II- Nợ dài hạn	330		53.911.709.564	52.815.652.563
1. Phải trả dài hạn khác	338	5.17	26.082.508.166	26.440.925.716
2. Vay và nợ và thuê tài chính dài hạn	339	5.18	5.127.000.000	5.493.000.000
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		15.671.938.008	14.212.247.717
4. Dự phòng phải trả dài hạn	343		7.030.263.390	6.669.479.130
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.19	1.673.699.618.306	1.612.960.459.442
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.19	1.673.699.618.306	1.612.960.459.442
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.270.000.000.000	1.270.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.270.000.000.000	1.270.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		44.350.938.000	44.320.988.000
3. Chênh lệch đánh giá tài sản	416		(201.803.855.880)	(201.803.855.880)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		79.905.503.489	70.356.787.628
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		463.436.035.221	425.344.380.937
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		379.455.310.843	306.707.323.356
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		83.980.724.378	118.637.057.581
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		17.810.997.476	4.742.158.757
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		2.674.029.449.366	2.828.375.727.879

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 07 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Ngân



Nguyễn Xuân Hùng




Cao Trường Thu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý II năm 2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm tới cuối quý	
			Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.20	219.850.778.081	344.302.001.219	444.878.906.962	628.018.371.855
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.20	2.972.483.900	2.452.595.051	3.978.713.642	5.024.450.429
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.20	216.878.294.181	341.849.406.168	440.900.193.320	622.993.921.426
4. Giá vốn hàng bán	11	5.21	151.344.249.033	276.373.555.844	325.100.415.781	511.132.131.011
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		65.534.045.148	65.475.850.324	115.799.777.539	111.861.790.415
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	5.22	18.108.900.625	7.324.876.655	21.752.126.501	8.480.257.853
8. Chi phí tài chính	23	5.23	10.953.420.066	8.339.672.906	21.247.625.394	16.275.924.125
Trong đó: Chi phí đi vay	24		10.953.420.066	8.162.802.906	21.046.784.498	16.090.165.500
9. Chi phí bán hàng	25	5.24	2.954.105.185	6.388.113.086	7.988.935.678	11.339.980.539
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.25	23.566.309.078	26.616.280.009	46.784.702.861	54.987.777.283
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27	5.26	27.847.765.737	26.590.369.534	38.079.713.062	36.575.153.904
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh { 30 = 20 + 21+ (22-23) - (25+26) + 27 }	30		74.016.877.181	58.047.030.512	99.610.353.169	74.313.520.225
13. Thu nhập khác	31	5.27	21.194.722.466	17.814.345.513	28.264.953.231	24.850.130.095
14. Chi phí khác	32	5.27	8.983.497.345	11.707.666.460	15.628.345.812	18.951.037.036
15. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		12.211.225.121	6.106.679.053	12.636.607.419	5.899.093.059
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		86.228.102.302	64.153.709.565	112.246.960.588	80.212.613.284
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		7.632.851.590	4.771.342.244	11.015.791.421	8.297.661.752
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		490.808.496	445.574.023	999.103.959	873.216.550
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		78.104.442.216	58.936.793.298	100.232.065.208	71.041.734.982
20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		67.004.163.211	52.207.071.251	83.980.724.378	62.291.311.206
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		11.100.279.005	6.729.722.047	16.251.340.830	8.750.423.776
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.28	528	411	661	490

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 07 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Ngân

Nguyễn Xuân Hùng



Cao Trường Thụ

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
 Quý II năm 2026

CHỈ TIÊU	MS	Lũy kế từ đầu năm tới cuối quý	
		Năm nay (VND)	Năm trước (VND)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	112.246.960.588	80.212.613.284
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02	16.519.088.086	21.754.786.637
- Các khoản dự phòng	03	(37.894.462.516)	370.718.109
- Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(85.883)	(5.963.209)
- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(31.643.842.001)	(8.997.203.256)
- Chi phí đi vay	06	21.046.784.498	16.090.165.500
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	80.274.442.772	109.425.117.065
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	71.548.191.623	(6.357.572.262)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	73.165.902.081	79.374.721.610
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(3.910.120.474)	19.412.392.276
- Tăng/giảm chi phí chờ phân bổ	12	(22.707.623.567)	(5.441.349.853)
- Chi phí đi vay đã trả	14	(20.982.981.706)	(16.283.899.479)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.665.670.837)	(5.878.817.017)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(4.208.164.184)	(6.295.278.894)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	169.513.975.708	167.955.313.446
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(8.068.009.866)	(4.069.568.282)
- Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	11.700.542.755	746.045.455
- Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(472.783.598.290)	(168.630.000.000)
- Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	464.234.000.000	163.602.230.009
- Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(5.922.960.000)	-
- Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	2.000.000.000	-
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	20.933.621.436	7.177.395.253
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	12.093.596.035	(1.173.897.565)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
- Tiền thu từ đi vay	33	753.096.142.888	901.471.369.006
- Tiền trả nợ gốc vay	34	(970.669.416.331)	(1.056.809.031.932)
- Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(153.999.987)	(154.000.002)
- Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(72.676.759.187)	(64.623.051.634)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(290.404.032.617)	(220.114.714.562)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(108.796.460.874)	(53.333.298.681)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	237.742.516.221	223.142.986.686
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	85.883	12.710.310
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	128.946.141.230	169.822.398.315

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 07 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Ngân



Nguyễn Xuân Hùng



Cao Trường Thụ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****1.1 Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

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

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

Tên viết tắt: FICO Co., JSC

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

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

Tổng số nhân viên của Tổng công ty và các công ty con tại ngày 30/06/2026 là 362 người (tại ngày 31/12/2025 là 356 người)

Sở hữu vốn tại thời điểm 30 tháng 06 năm 2026:

Đối tượng	30/06/2026			01/01/2026		
	Tỷ lệ	Số CP	Thành tiền	Tỷ lệ	Số CP	Thành tiền
Vốn góp của Nhà nước (*)	40,08%	50.900.100	509.001.000.000	40,08%	50.900.100	509.001.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	40,00%	50.800.000	508.000.000.000	40,00%	50.800.000	508.000.000.000
Các cổ đông khác	19,92%	25.299.900	252.999.000.000	19,92%	25.299.900	252.999.000.000
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).

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

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);

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

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

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

Tổng Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025; và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty con được hợp nhất

<u>STT</u>	<u>Tên Công ty</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Hoạt động chính</u>	<u>Tỷ lệ góp vốn</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết</u>
1	Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	76 Hồ Đắc Di, Phường Tân Phước, TP. Hồ Chí Minh	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	Lô E, Đường số 2B, Khu Công nghiệp Đồng An, Phường Bình Hòa, TP. Hồ Chí Minh Thôn Tân Hải, Xã Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa	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	Thôn Tân Hải, Xã Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh cát	100,00%	100,00%
4	Công ty TNHH MTV Thương Mại VLXD FiCO	Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, Số 111A Pasteur, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh	Vật liệu xây dựng	100,00%	100,00%
5	Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Thửa đất số 257, Tờ bản đồ số 17, Khu phố 9, Phường Chánh Phú Hòa, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất gạch	51,00%	51,00%
6	Công ty Cổ phần Gạch Men Thanh Thanh	Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, Phường Trăn Biên, Tỉnh Đồng Nai.	Sản xuất gạch và đá ốp lát	51,00%	51,00%
7	Công ty TNHH MTV Kinh doanh sản phẩm FiCO	Tầng 15, Tòa nhà Sailing Tower, Số 111A Pasteur, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh	Thương mại	100,00%	100,00%

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

Đơn vị trực thuộc: Tại ngày 30/06/2026, Tổng Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

STT	Tên chi nhánh	Địa chỉ, mã số chi nhánh
1	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần - Xí nghiệp khai thác đá Thông Nhất	Áp 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 Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai Mã số chi nhánh: 0300402493-010
4	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần - Chi nhánh FICO Bình Dương	Lô F, đường số 2B, KCN Đồng An, Phường Bình Hòa, TP Hồ Chí Minh Mã số chi nhánh: 0300402493-014
5	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần – Công ty Cát Cam Ranh Fico	Thôn Tân Hải, Xã Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa. Mã số chi nhánh: 0300402493-006

TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN
 Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II năm 2026

Mẫu B 09-DN/HN
 Ban hành theo TT 43/2026/TT-BTC
 ngày 20/04/2026 của BTC

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

Công ty liên kết, liên doanh: Tại ngày 30/06/2026, Tổng Công ty có các công ty liên doanh, liên kết như sau:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
1	Công ty cổ phần xi măng FiCO Tây Ninh	Số 433, đại lộ 30/4, Phường Tân Ninh, Tỉnh Tây Ninh	Sản xuất xi măng	25,84%	25,84%
2	Công ty Cổ phần Hóa An	20C, Khu phố Cầu Hang, Phường Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Khai thác và chế biến khoáng sản, sản xuất và kinh doanh	23,43%	23,43%
3	Công ty Cổ phần Vitaly	Đường N1, Khu SXTT Bình Chuẩn, Khu phố Bình Phú, Phường Thuận Giao, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất mua bán vật liệu xây dựng; Kinh doanh nhà ở, Môi giới bất động sản, tư vấn bất động sản	30,75%	30,75%
4	Công ty Cổ phần Havali – FiCO	Số 65, đường số 3, Cư xá Chu Văn An, Phường Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất thủy tinh, sản phẩm từ thủy tinh, sản phẩm chịu lửa	20%	20%
5	Công ty TNHH Xây dựng FiCO – Corea	Tầng M (tầng lửng), Block C, Chung cư Vạn Đô, số 348 Bến Vân Đồn, Phường Vĩnh Hội, TP. Hồ Chí Minh	Cung cấp dịch vụ kỹ thuật xử lý nền đất yếu	45%	45%
6	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	Số 01 Bạch Đằng, Phường Tân Sơn Hòa, TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp	29%	29%
7	Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	Số 60 Trường Sơn, Phường Tân Sơn Hòa, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất bê tông thương phẩm	45%	45%
8	Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ Cao	102 đường Phùng Văn Cung, Phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất gạch, bê tông thương phẩm	45%	45%
9	Công ty cổ phần bao bì khoáng sản số 1	Thửa đất số 200, tờ bản đồ số DC 8-3, Đường N1, khu SXTT Bình Chuẩn, Phường An Phú, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất bao bì	24%	24%

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

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

Năm tài chính

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

Báo cáo tài chính Quý II bắt đầu từ ngày 01 tháng 04 và kết thúc vào ngày 30 tháng 06 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 do Bộ Tài chính ban hành

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, các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng công ty được lập phù hợp với Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập từ Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Tổng Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ tài chính từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026. Việc kiểm soát này đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Tổng Công ty và các công ty con khác là giống nhau. Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

Lợi thế thương mại

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

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

Ước tính kế toán

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

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ

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

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

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (bao gồm cả tài sản và nợ phải trả) được đánh giá lại theo tỷ giá trung bình mua và bán chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên giao dịch tại ngày 30/06/2026

Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày 30/06/2026 được kết chuyển toàn bộ vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong kỳ báo cáo. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch. Các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ.

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tổng Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 03 tháng (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu).

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư.

Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tổng Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

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

Các khoản cho vay

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

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

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

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

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

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

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

- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

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

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

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

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

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. Đối với hoạt động thương mại, giá gốc bao gồm chi phí mua và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc mua hàng. Tổng Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho và xác định giá trị xuất kho 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 và các chi phí tiếp thị, bán hàng, phân phối phát sinh.

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

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

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

a. Nguyên tắc kế toán

Tài sản cố định hữu hình

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

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

Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

b. Phương pháp khấu hao

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

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

TSCĐ vô hình là Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hiệu lực của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

TSCĐ vô hình là phần mềm quản lý được khấu hao trong vòng từ 02-20 năm

Nguyên tắc kế toán thuê tài chính

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

Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

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

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

Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau. Chi phí chờ phân bổ: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty. Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu. Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Tổng Công ty. Lợi nhuận sau thuế của Tổng Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Tổng Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Tổng Công ty. Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. Cổ tức chính thức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Tổng Công ty.

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

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

- (a) 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;
- (b) Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Tổng Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

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

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu ngắn hạn và các khoản phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản cho vay, công cụ tài chính đã được niêm yết và chưa niêm yết và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Tổng Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuế tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung. Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền			
		30/06/2026	01/01/2026
		VND	VND
Tiền mặt		7.406.365.314	7.602.065.918
Tiền gửi không kỳ hạn (i)		48.039.775.916	107.140.450.303
Tương đương tiền (ii)		73.500.000.000	123.000.000.000
Cộng		128.946.141.230	237.742.516.221
(i) Chi tiết tiền gửi không kỳ hạn: Chi tiết chiếm từ 10% trên tổng số dư của tiền gửi không kỳ hạn			
	<i>Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam (Agribank)</i>	12.975.455.430	9.935.295.643
	<i>Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt nam (BIDV)</i>	9.253.507.304	64.351.811.118
	<i>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam (Vietcombank)</i>	7.795.363.495	13.193.709.330
	<i>Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt nam (Eximbank)</i>	3.955.613.025	204.579.869
	<i>Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPB)</i>	3.151.007.762	2.990.066.037
	<i>Ngân hàng TMCP Quốc Tế VN (VIB)</i>	3.268.632.515	15.429.631.658
	<i>Tài khoản chứng khoán tại công ty chứng khoán Bảo Việt</i>	7.167.176.664	234.388.847
	<i>Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (PVcomBank)</i>	9.609.501	503.044.855
	<i>Ngân hàng Sài Gòn thương tín (Sacombank)</i>	31.847.240	297.922.946
	<i>Các ngân hàng khác</i>	431.562.980	-
(ii) Chi tiết tương đương tiền: Chi tiết chiếm từ 10% trên tổng số dư của tương đương tiền			
	<i>Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam (Agribank)</i>	-	10.000.000.000
	<i>Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt nam (BIDV)</i>	2.500.000.000	97.000.000.000
	<i>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam (Vietcombank)</i>	1.000.000.000	11.000.000.000
	<i>Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (PVcomBank)</i>	70.000.000.000	-
	<i>Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt nam (Eximbank)</i>	-	5.000.000.000

Các khoản tương đương tiền là tiền gửi cho kỳ hạn tiền gửi tại các ngân hàng có kỳ hạn gốc từ 01 tháng đến 03 tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất áp dụng từng thời điểm.

TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN
 Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II năm 2026

Mẫu B09-DN/HN
 Ban hành theo TT 43/2026/TT-BTC
 ngày 20/04/2026 của BTC

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty cổ phần Vitaly	11.427.575.701	3.603.390.000	(7.824.185.701)	11.427.575.701	3.774.980.000	(7.652.595.701)
Cộng	11.427.575.701	3.603.390.000	(7.824.185.701)	11.427.575.701	3.774.980.000	(7.652.595.701)

Cổ phiếu của Công ty cổ phần Vitaly đang giao dịch tại Sở chứng khoán Hà Nội với mã cổ phiếu VTA trên sàn Upcom. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 30/06/2026 do Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội công bố.

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn						
- <i>Tiền gửi có kỳ hạn</i>	557.786.872.508	557.786.872.508	-	548.447.757.810	548.447.757.810	-
Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam (Agribank)	557.786.872.508	557.786.872.508	-	548.447.757.810	548.447.757.810	-
Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt nam (BIDV)	26.200.000.000	26.200.000.000	-	10.200.000.000	10.200.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam (Vietcombank)	108.300.000.000	108.300.000.000	-	13.300.000.000	13.300.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPB)	21.563.550.000	21.563.550.000	-	300.000.000	300.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPB)	209.400.000.000	209.400.000.000	-	276.400.000.000	276.400.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quốc Tế VN (VIB)	10.000.000.000	10.000.000.000	-	87.700.000.000	87.700.000.000	-
Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt nam (Eximbank)	157.400.000.000	157.400.000.000	-	127.100.000.000	127.100.000.000	-
Ngân hàng TMCP Nam Á	1.500.000.000	1.500.000.000	-	1.830.000.000	1.830.000.000	-
Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB)	3.550.048.290	3.550.048.290	-	2.534.000.000	2.534.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank)	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (PvcomBank)	-	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-
Lãi dự thu các khoản tiền gửi có kỳ hạn	9.873.274.218	9.873.274.218	-	9.083.757.810	9.083.757.810	-
Dài hạn						
Cộng	557.786.872.508	557.786.872.508	-	548.447.757.810	548.447.757.810	-

Tiền gửi cho kỳ hạn tiền gửi tại các ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 06 tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất áp dụng từng thời điểm. Trong đó, số dư tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam- chi nhánh 5 với số tiền 10.200.000.000 VND được thế chấp đảm bảo cho khoản vay.

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

c. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
		Giá gốc	Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết							
Công ty Cổ phần Hoà An (Mã CK: DHA) (i)	23,43%	48.276.382.900	124.260.040.352	179.961.184.400	48.801.747.700	110.485.694.374	229.042.381.000
Công ty Cổ phần Vitaly (Mã CK: VTA) (i)	41,78%	7.588.086.720	-	5.166.000.000	7.588.086.720	0	5.412.000.000
Công ty Cổ phần Bao Bì và Khoáng sản số 1	24,00%	1.920.000.000	-	-	1.920.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Havali - Fico	20,00%	600.000.000	-	-	600.000.000	-	-
Công ty TNHH Xây dựng FICO - Corea	49,50%	17.391.654.060	15.077.094.919	-	17.391.654.060	15.355.545.683	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	29,00%	22.988.735.000	27.163.814.419	-	22.988.735.000	27.163.814.419	-
Công ty Cổ phần FICO Công nghệ Cao	45,00%	2.000.000.000	-	-	2.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Bê tông FICO Pan - United	45,00%	54.000.000.000	71.390.018.245	-	54.000.000.000	67.350.312.345	-
Công ty Cổ phần Xi Măng FICO Tây Ninh (ii)	25,84%	451.750.000.000	715.763.913.000	-	451.750.000.000	692.206.392.155	-
Tổng		606.514.858.680	953.654.880.935		607.040.223.480	912.561.758.976	

Tổng công ty thế chấp 3.058.343 cổ phiếu Công ty Cổ phần Hóa An (mã DHA) và 3.056.097 cổ phiếu Công ty cổ phần gạch men Thanh Thanh (mã TTC) để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) Hội sở theo hợp đồng thế chấp số 5082839.24 ngày 15/04/2024

- (i) Tổng Công ty đã xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này trên cơ sở số lượng cổ phiếu mà Tổng Công ty đang nắm giữ và giá niêm yết của cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất.
- (ii) Tổng công ty đã thế chấp 64.600.250 cổ phiếu công ty cổ phần xi măng Fico Tây Ninh để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn của Tổng công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh TPHCM

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác					
Công ty Cổ phần Vật liệu và Xây dựng Gạch Sài Gòn		293.330.739	(iii)	-	(iii)
Công ty Cổ phần Bao Bì và Khoáng sản số 1	10,00%	1.041.450.787	(iii)	-	(iii)
Công ty Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	5,33%	2.300.016.674	(iii)	-	(iii)
Công ty Cổ phần Khoáng sản FICO Tây Ninh	4,03%	4.096.610.711	(iii)	-	(iii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Xuân Thiện		3.093.151.670	(iii)	(294.621.661)	(iii)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành	0,00%	2.444	(iii)	-	(iii)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Fico	13,61%	7.298.882.365	(iii)	-	(iii)
Công ty Cổ phần BT20 - Cửu Long	8,90%	9.985.124.128	(iii)	-	(iii)
Công ty Cổ phần Khoáng sản Gạch men Thừa Thiên Huế	3,30%	102.000.000	(iii)	(102.000.000)	(iii)
Công ty Cổ phần FICO Công nghệ Cao	15,00%	900.000.000	(iii)	-	(iii)
Công ty CP Đầu tư FICO	13,16%	19.743.750.000	(iii)	-	(iii)
Công ty cổ phần năng lượng Fico Bình Định	1,28%	6.581.250.000	(iii)	-	(iii)
Tổng		55.435.569.518		(396.621.661)	(396.621.661)

(iii) Tổng công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do các khoản đầu tư này chưa niêm yết và chuẩn mực kế toán Việt nam và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

5.3 Phải thu của khách hàng

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	236.556.069.586	(108.676.542.181)	308.153.414.146	(108.026.542.181)
Công Ty Cổ Phần Vitaly	13.390.003.889	(6.745.001.945)	13.522.608.095	(6.745.001.945)
Công ty TNHH Chín Phước	10.091.760.753	-	6.136.476.331	-
Công ty TNHH Dịch Vụ Thương Mại Sản Xuất	14.248.147.377	(14.248.147.377)	14.248.147.377	(14.248.147.377)
Xây Dựng Đông Mê Kông (OI.20)	15.862.179.158	(15.862.179.158)	15.862.179.158	(15.862.179.158)
Công ty TNHH Xây Lắp Thương Mại Hoàng Dũng	12.661.376.239	-	15.021.996.526	-
Công ty TNHH STE Hải Phát	11.932.519.621	(11.932.519.621)	11.932.519.621	(11.932.519.621)
Công Ty Cổ Phần Beton 6	11.217.281.643	-	11.926.347.787	-
Công ty TNHH MTV TM DV Vụ Đại Vương Thành	16.371.784.219	-	16.043.218.083	-
Công ty TNHH TMDV xuất nhập khẩu Cường Phát	-	-	10.374.392.596	-
Công ty TNHH MTV Gạch Men Nhật Khang	8.861.812.652	-	-	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Quang Trung	7.417.581.104	(7.417.581.104)	7.417.581.104	(7.417.581.104)
Công ty TNHH xây dựng Fico-Corea	5.610.778.708	-	6.821.863.427	-
Công ty cổ phần kinh doanh vật liệu Minh Long	-	-	70.639.994.984	-
Công ty TNHH Kính Nội Siêu Trắng Phú Mỹ	-	-	7.182.490.715	-
Phải thu khách hàng khác	108.890.844.223	(52.471.112.976)	101.023.598.342	(51.821.112.976)
b) Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-	-	-
Cộng	236.556.069.586	(108.676.542.181)	308.153.414.146	(108.026.542.181)

Trong đó

Phải thu khách hàng là các bên liên quan

19.177.583.877	(6.921.803.225)	21.464.907.537	(6.921.803.225)
----------------	-----------------	----------------	-----------------

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

5.4 Phải thu khác

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
a) Ngắn hạn	83.208.758.721	(49.044.362.712)	80.603.521.836	(49.044.362.712)
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	544.289.995		792.784.414	
Tạm ứng	4.093.070.525	(17.386.780)	3.130.516.784	(17.386.780)
Các khoản phải thu khác bao gồm:	78.571.398.201	(49.026.975.932)	76.680.220.638	(49.026.975.932)
Công ty Cổ phần Vitaly - nợ ký quỹ cổ phần hóa và khác	25.305.660.435	(25.305.660.435)	25.305.660.435	(25.305.660.435)
Phải thu Ông Trần Thanh Hải	7.911.266.047	-	7.911.266.047	-
Công ty Cổ phần Dầu tư Xuân Cầu - Lãi chậm thanh toán	5.923.054.795	-	5.923.054.795	-
Phải thu khác Cty CP ĐT và XD Trường An	1.846.506.273	(1.846.506.273)	1.846.506.273	(1.846.506.273)
Công ty Cổ phần Havalı FICO - Tiền cho vay và góp vốn	5.462.296.435	(5.462.296.435)	5.462.296.435	(5.462.296.435)
Phải thu tiền hỗ trợ kinh phí đền bù Dự án khu phố 4, 5, 6 P. TĐ Q.1	5.118.888.000	(5.118.888.000)	5.118.888.000	(5.118.888.000)
Công ty Cổ phần BT20 - Cửu Long - Chi phí quản lý điều hành	8.210.292.645	(8.210.292.645)	8.210.292.645	(8.210.292.645)
Công ty CP Dầu tư và KD VLXD FICO ((BMT) - Cổ tức lợi nhuận được chia	430.040.000	-	430.040.000	-
Công ty Cổ phần Dầu tư FICO - Tiền hoàn trả phí bảo trì Chung Cư	11.319.000.000	-	11.444.000.000	-
Phải thu khác còn lại	7.044.393.571	(3.083.332.144)	5.028.216.008	(3.083.332.144)
b) Dài hạn	11.749.562.979	-	10.911.482.131	-
Ký cược, ký quỹ dài hạn	11.023.846.957	-	10.902.280.109	-
Phải thu khác	725.716.022	-	9.202.022	-
Cộng	94.958.321.700	(49.044.362.712)	91.515.003.967	(49.044.362.712)
Trong đó				
Phải thu khác là các bên liên quan	36.712.208.413	(30.767.956.870)	36.712.208.413	(30.767.956.870)

TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN
 Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II năm 2026

Mẫu B09-DN/HN
 Ban hành theo TT 43/2026/TT-BTC
 ngày 20/04/2026 của BTC

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

5.5 Nợ Xấu	30/06/2026 (VND)				01/01/2026 (VND)			
	Số năm quá hạn	Giá gốc (+)	Dự phòng (-)	Giá trị có thể thu hồi	Số năm quá hạn	Giá gốc (+)	Dự phòng (-)	Giá trị có thể thu hồi
A. Phải thu khách hàng		118.229.891.260	(108.676.542.181)	9.553.349.079		118.229.891.260	(108.026.542.181)	10.203.349.079
Công ty TNHH Xây lắp Thương mại Hoàng Dũng	> 3 năm	15.862.179.158	(15.862.179.158)	-	> 3 năm	15.862.179.158	(15.862.179.158)	-
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Sản xuất Xây dựng Đông Mê	> 3 năm	14.248.147.377	(14.248.147.377)	-	> 3 năm	14.248.147.377	(14.248.147.377)	-
Công ty Cổ phần Beton 6	> 3 năm	11.932.519.621	(11.932.519.621)	-	> 3 năm	11.932.519.621	(11.932.519.621)	-
Công ty Cổ phần Vitaly	< 3 năm	13.490.003.889	(6.745.001.945)	6.745.001.944		13.490.003.889	(6.745.001.945)	6.745.001.944
Các đối tượng còn lại nhỏ hơn 10%	> 2, 3 năm	62.697.041.215	(59.888.694.080)	2.808.347.135	> 2, 3 năm	62.697.041.215	(59.238.694.080)	3.458.347.135
B. Trả trước cho người bán		4.537.028.654	(4.537.028.654)	-		4.537.028.654	(4.537.028.654)	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Sagen	> 3 năm	631.215.000	(631.215.000)	-	> 3 năm	631.215.000	(631.215.000)	-
Công ty TNHH Lixil Việt Nam	> 3 năm	559.330.130	(559.330.130)	-	> 3 năm	559.330.130	(559.330.130)	-
Công ty Cổ phần SPL	> 3 năm	245.000.000	(245.000.000)	-	> 3 năm	245.000.000	(245.000.000)	-
Các đối tượng còn lại nhỏ hơn 10%	> 3 năm	3.101.483.524	(3.101.483.524)	-	> 3 năm	3.101.483.524	(3.101.483.524)	-
C. Phải thu khác		49.026.975.932	(49.026.975.932)	-		49.026.975.932	(49.026.975.932)	-
Công ty Cổ phần Vitaly	> 3 năm	25.305.660.435	(25.305.660.435)	-	> 3 năm	25.305.660.435	(25.305.660.435)	-
Công ty Cổ phần BT20-Cửu Long	> 3 năm	8.210.292.645	(8.210.292.645)	-	> 3 năm	8.210.292.645	(8.210.292.645)	-
Công ty Cổ phần Havalí FICO	> 3 năm	5.462.296.435	(5.462.296.435)	-	> 3 năm	5.462.296.435	(5.462.296.435)	-
Dự án khu phố 4-5-6 P.TD Q.I	> 3 năm	5.118.888.000	(5.118.888.000)	-	> 3 năm	5.118.888.000	(5.118.888.000)	-
Các đối tượng còn lại nhỏ hơn 10%	> 3 năm	4.929.838.417	(4.929.838.417)	-	> 3 năm	4.929.838.417	(4.929.838.417)	-
D. Các khoản tạm ứng		17.386.780	(17.386.780)	-		17.386.780	(17.386.780)	-
Dương Thị Mai Liên	> 3 năm	9.000.000	(9.000.000)	-	> 3 năm	9.000.000	(9.000.000)	-
Vũ Hoàng Long	> 3 năm	8.386.780	(8.386.780)	-	> 3 năm	8.386.780	(8.386.780)	-
Tổng		171.811.282.626	(162.257.933.547)	9.553.349.079		171.811.282.626	(161.607.933.547)	10.203.349.079

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

5.6 Tài sản thiếu chờ xử lý

30/06/2026 VND		01/01/2026 VND	
Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
-	2.090.384.122	-	2.090.384.122
-	2.090.384.122	-	2.090.384.122

- Tài sản thiếu sau kiểm kê Nhà máy rượu SP

Cộng

5.7 Hàng tồn kho

30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
-	-	-	-
36.029.349.004	-	30.627.905.762	(1.056.472.316)
10.885.243.769	-	8.746.079.835	-
218.393.870.686	-	218.382.419.686	-
94.994.623.859	(1.805.015.364)	134.137.784.137	(26.087.173.478)
80.070.011.534	(7.201.013.937)	120.580.545.086	(20.939.220.283)
-	-	1.064.266.427	-
19.962.563.400	-	19.962.563.400	-
460.335.662.252	(9.006.029.301)	533.501.564.333	(48.082.866.077)

Hàng đang đi đường

Nguyên vật liệu

Công cụ dụng cụ

Chi phí SXKD dở dang

Thành phẩm

Hàng hóa

Hàng gửi đi bán

Hàng hóa bất động sản

Cộng

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
218.297.958.941	-	218.297.958.941	-
95.911.745	-	84.460.745	-
218.393.870.686		218.382.419.686	

Dự án Fico Star

Dự án khác

Tổng

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

5.8 Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn	32.005.021.875	4.904.977.318
- Công cụ dụng cụ	3.267.665.801	1.767.258.403
- Quyền khai thác khoáng sản	8.353.730.499	-
- Chi phí bảo hiểm, sửa chữa	37.116.211	850.216.618
- Tiền thuê, thuế sử dụng đất	14.602.051.801	-
- Chi phí khác	5.744.457.563	2.287.502.297
	52.453.876.975	53.765.383.180
b) Dài hạn		
- Chi phí thuê VP Sailing Tower (i)	36.439.954.051	37.374.311.845
- Chi phí công cụ dụng cụ	6.010.197.483	12.662.344.052
- Chi phí sửa chữa	4.916.620.173	1.230.182.670
- Chi phí xây dựng showroom	3.664.986.598	-
- Chi phí mở rộng hiện trường khai thác mỏ đá Phước Hòa	1.202.893.676	1.530.816.522
- Khác	219.224.994	967.728.091
Cộng	84.458.898.850	58.670.360.498

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

TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN
 Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II năm 2026

Mẫu B 09-DN/HN
 Ban hành theo TT 43/2026/TT-BTC
 ngày 20/04/2026 của BTC

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

5.9 Tài sản cố định hữu hình	Đơn vị tính: VND				
	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác
NGUỒN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2026	283.933.604.225	486.522.717.027	54.167.558.403	4.370.071.447	829.274.580.101
Tăng trong năm	703.398.478	3.218.066.653	(1.726.902.503)	434.798.281	2.629.360.909
Mua trong năm	54.440.000	-	-	-	54.440.000
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	-	1.605.566.368	-	1.605.566.368
Tăng khác - phân loại lại	648.958.478	3.218.066.653	(3.332.468.871)	434.798.281	969.354.541
Giảm trong năm	25.328.736.587	9.462.582.437	-	106.256.200	34.897.575.224
Thanh lý nhượng bán	25.328.736.587	9.462.582.437	-	106.256.200	34.897.575.224
Số dư tại 30/06/2026	259.308.266.116	480.278.201.243	52.440.655.900	4.698.613.528	797.006.365.786
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2026	138.903.869.734	480.877.089.828	45.251.622.650	4.248.536.702	669.304.504.664
Tăng trong năm	4.467.605.923	5.760.654.267	3.360.364.718	112.146.594	13.700.771.502
Khấu hao trong năm	4.467.605.923	5.724.451.067	985.936.221	112.146.594	11.290.139.805
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	-	1.441.277.156	-	1.441.277.156
Tăng khác - phân loại lại	-	36.203.200	933.151.341	-	969.354.541
Giảm trong năm	24.107.138.419	8.904.342.007	-	106.256.200	33.117.736.626
Thanh lý nhượng bán	24.107.138.419	8.904.342.007	-	106.256.200	33.117.736.626
Điều chỉnh hợp nhất các năm trước	26.424.950.740	(22.809.434.121)	(4.101.823.595)	229.063.727	257.243.249
Số dư tại 30/06/2026	145.689.287.978	454.923.967.967	44.510.163.773	4.483.490.823	649.887.539.540
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2026	145.029.734.491	5.645.627.199	8.915.935.753	121.534.745	159.970.075.437
Số dư tại 30/06/2026	113.618.978.138	25.354.233.276	7.930.492.127	215.122.705	147.118.826.246

TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN
 Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II năm 2026

Mẫu B 09-DN/HN
 Ban hành theo TT 43/2026/TT-BTC
 ngày 20/04/2026 của BTC

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

5.10 Tài sản cố định thuê tài chính		Đơn vị tính: VND
	Phương tiện vận tải	Tổng
NGUYỄN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2026	1.572.302.368	1.572.302.368
Tăng trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	(1.572.302.368)	(1.572.302.368)
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	(1.572.302.368)	(1.572.302.368)
Giảm khác	-	-
Số dư tại 30/06/2026	-	-
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2026	1.343.008.273	1.343.008.273
Tăng trong kỳ	98.268.897	98.268.897
Khấu hao trong kỳ	98.268.897	98.268.897
Giảm trong kỳ	(1.441.277.170)	(1.441.277.170)
Mua lại tài sản thuê tài chính	(1.441.277.170)	(1.441.277.170)
Giảm khác	-	-
Số dư tại 30/06/2026	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số dư tại 01/01/2026	229.294.095	229.294.095
Số dư tại 30/06/2026	-	-

TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN
 Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II năm 2026

Mẫu B 09-DN/HN
 Ban hành theo TT 43/2026/TT-BTC
 ngày 20/04/2026 của BTC

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

5.11	Tài sản cố định vô hình	Đơn vị tính: VND			
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tài sản vô hình khác	Tổng	
NGUYỄN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2026	53.027.637.548	451.071.228	33.132.449.677	86.611.158.453	
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	
Mua trong kỳ	-	-	-	-	
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	
Số dư tại 30/06/2026	53.027.637.548	451.071.228	33.132.449.677	86.611.158.453	
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2026	21.587.788.109	384.556.493	6.282.097.572	28.254.442.174	
Tăng trong kỳ	498.293.964	12.471.510	820.448.208	1.331.213.682	
Khấu hao trong kỳ	498.293.964	12.471.510	820.448.208	1.331.213.682	
Tăng khác- phân loại lại	-	-	-	-	
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	
Số dư tại 30/06/2026	22.086.082.073	397.028.003	7.102.545.780	29.585.655.856	
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư tại 01/01/2026	31.439.849.439	66.514.735	26.850.352.105	58.356.716.279	
Số dư tại 30/06/2026	30.941.555.475	54.043.225	26.029.903.897	57.025.502.597	

TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN
 Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II năm 2026

Mẫu B 09-DN/HN
 Ban hành theo TT 43/2026/TT-BTC
 ngày 20/04/2026 của BTC

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

5.12 Bất động sản đầu tư

	01/01/2026 VND	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/06/2026 VND
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 Hảo Hớn	5.546.280.685	-	-	5.546.280.685
Văn phòng làm việc tại Chung cư Vạn Đô	1.748.530.392	-	-	1.748.530.392
Sàn giao dịch Bất động sản tại Chung cư Vạn Đô	1.067.851.400	-	-	1.067.851.400
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Vạn Đô	10.832.417.430	-	-	10.832.417.430
Khu văn phòng thương mại dịch vụ Chung cư Horizon	3.247.061.227	-	-	3.247.061.227
Nhà máy Cán Kéo	6.424.310.413	-	-	6.424.310.413
Tiền thuê đất Nhà máy Cán Kéo	2.731.275.000	-	-	2.731.275.000
Giá trị hao mòn lũy kế	22.473.475.877	675.409.074	-	23.148.884.951
Sàn Thương mại dịch vụ - Chung cư 17 Hồ Hảo Hớn	4.437.024.564	277.314.030	-	4.714.338.594
Văn phòng làm việc tại Chung cư Vạn Đô	1.079.378.968	37.688.580	-	1.117.067.548
Sàn giao dịch Bất động sản tại Chung cư Vạn Đô	663.524.123	23.197.458	-	686.721.581
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Vạn Đô	6.916.602.793	216.648.348	-	7.133.251.141
Khu văn phòng thương mại dịch vụ Chung cư Horizon	1.750.548.808	64.822.830	-	1.815.371.638
Nhà máy Cán Kéo	6.404.510.413	19.800.000	-	6.424.310.413
Tiền thuê đất Nhà máy Cán Kéo	1.221.886.208	35.937.828	-	1.257.824.036
Giá trị còn lại	9.124.250.670	-	675.409.074	8.448.841.596
Sàn Thương mại dịch vụ - Chung cư 17 Hồ Hảo Hớn	1.109.256.121	-	277.314.030	831.942.091
Văn phòng làm việc tại Chung cư Vạn Đô	669.151.424	-	37.688.580	631.462.844
Sàn giao dịch Bất động sản tại Chung cư Vạn Đô	404.327.277	-	23.197.458	381.129.819
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Vạn Đô	3.915.814.637	-	216.648.348	3.699.166.289
Khu văn phòng thương mại dịch vụ Chung cư Horizon	1.496.512.419	-	64.822.830	1.431.689.589
Nhà máy Cán Kéo	19.800.000	-	19.800.000	-
Tiền thuê đất Nhà máy Cán Kéo	1.509.388.792	-	35.937.828	1.473.450.964

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

5.12 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 30/06/2026 cần được trình bày. Tại ngày Báo cáo, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do Tổng Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về việc sử dụng các kỹ thuật định giá trong việc xác định giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư.

5.13 Tài sản dở dang dài hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
	31.152.576.915	26.253.185.834
Chi phí dự án nhà máy Silica	3.131.766.995	3.131.766.995
Mua sắm Tài sản cố định	7.702.707.407	3.790.000.000
Chi phí cấp phép khai thác mỏ cát	5.641.798.250	-
Chi phí đầu tư mở rộng mỏ đá - Phước Hòa	10.900.960.156	12.114.202.910
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	3.775.344.107	7.217.215.929
Cộng	31.152.576.915	26.253.185.834

5.14 Lợi thế thương mại

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Lợi thế thương mại đầu tư dài hạn vào Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	62.481.132.834	62.481.132.834
Lợi thế thương mại đầu tư dài hạn vào Công ty Cổ phần Phước Hòa FICO	1.268.633.495	1.268.633.495
Tổng	63.749.766.329	63.749.766.329
Đã phân bổ vào chi phí lũy kế đến cuối kỳ trước	47.088.130.911	40.840.017.628
Đã phân bổ vào chi phí trong kỳ	3.124.056.642	6.248.113.283
Lợi thế thương mại còn phân bổ tới 30/06/2026	13.537.578.776	16.661.635.418

TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN
 Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II năm 2026

Mẫu B 09-DN/HN
 Ban hành theo TT 43/2026/TT-BTC
 ngày 20/04/2026 của BTC

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

5.15 Phải trả người bán

		30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
		Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn		75.029.043.866	75.029.043.866	75.917.748.708	75.917.748.708
Công ty TNHH MTV SX và TM Bùi Đức		13.908.996.000	13.908.996.000	6.867.050.400	6.867.050.400
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu than Hùng Trọng		6.648.045.840	6.648.045.840	6.511.104.000	6.511.104.000
Công ty TNHH Hải Tùng		5.354.692.200	5.354.692.200	4.814.457.120	4.814.457.120
Công ty TNHH Một Thành Viên Minh Đức Phát		3.932.143.064	3.932.143.064	2.876.272.636	2.876.272.636
Chi nhánh công ty TNHH xây dựng công trình Hùng Vương tại Bà Rịa-Vũng Tàu		2.310.232.280	2.310.232.280	1.752.919.855	1.752.919.855
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Xuất Nhập Khẩu Ngọc Thiện		2.189.146.220	2.189.146.220	4.938.540.192	4.938.540.192
CTy TNHH SX-TM Bao Bì Phương Nam		1.274.358.528	1.274.358.528	976.388.741	976.388.741
Công ty TNHH Vật Liệu Công Nghiệp Hoàng Phát		1.171.741.725	1.171.741.725	613.468.436	613.468.436
Công ty CP Vitaly		1.644.049.541	1.644.049.541	158.938.225	158.938.225
Các đối tượng khác		36.595.638.468	36.595.638.468	46.408.609.103	46.408.609.103
b. Dài hạn		-	-	-	-
Cộng		75.029.043.866	75.029.043.866	75.917.748.708	75.917.748.708
Trong đó:					
Phải trả người bán là các bên liên quan		1.644.049.541	1.644.049.541	158.938.225	158.938.225

TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN
 Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II năm 2026

Mẫu B 09-DN/HN
 Ban hành theo TT 43/2026/TT-BTC
 ngày 20/04/2026 của BTC

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

5.16 Chi phí phải trả	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	19.123.410.117	18.324.751.203
Lãi vay phải trả	857.978.183	794.175.391
Chi phí gia công đá xò bỏ tại Phước Hòa	10.124.119.338	11.750.420.344
Trích trước các khoản hỗ trợ, chiết khấu bán hàng	930.887.653	-
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng khai thác	1.287.118.140	268.339.940
Chi phí khác	5.923.306.803	5.511.815.528
b) Dài hạn	-	-
Cộng	19.123.410.117	18.324.751.203

TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN
 Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II năm 2026

Mẫu B 09-DN/HN
 Ban hành theo TT 43/2026/TT-BTC
 ngày 20/04/2026 của BTC

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

5.17 Phải trả khác

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	37.238.938.361	37.238.938.361	34.205.155.277	34.205.155.277
Đặt cọc, Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	25.381.516.134	25.381.516.134	16.885.655.141	16.885.655.141
Kinh phí công đoàn	168.981.250	168.981.250	56.718.700	56.718.700
Bảo hiểm xã hội, Y tế, thất nghiệp	433.837.972	433.837.972	58.271.594	58.271.594
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm Soát	430.580.798	430.580.798	714.580.798	714.580.798
Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.824.022.207	10.824.022.207	16.489.929.044	16.489.929.044
b) Dài hạn	26.082.508.166	26.082.508.166	26.440.925.716	26.440.925.716
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	8.267.324.179	8.267.324.179	8.625.741.729	8.625.741.729
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt (i)	17.815.183.987	17.815.183.987	17.815.183.987	17.815.183.987
Cộng	63.321.446.527	63.321.446.527	60.646.080.993	60.646.080.993
Trong đó				
<i>Phải trả khác là các bên liên quan</i>	<i>17.815.183.987</i>	<i>17.815.183.987</i>	<i>17.815.183.987</i>	<i>17.815.183.987</i>

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

TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN
 Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II năm 2026

Mẫu B 09-DN/HN
 Ban hành theo TT 43/2026/TT-BTC
 ngày 20/04/2026 của BTC

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	30/06/2026		Lũy kế từ đầu năm tới cuối quý		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn						
a1) Vay ngắn hạn ngân hàng						
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN TP.HCM (1)	645.056.508.308	645.056.508.308	753.096.142.888	970.457.416.318	862.417.781.738	862.417.781.738
Ngân hàng Vietcombank - CN Bắc Bình Dương (2)	645.056.508.308	645.056.508.308	753.096.142.888	970.303.416.331	862.263.781.751	862.263.781.751
Ngân hàng NN & PTNT - Chi nhánh 5 (3)	320.372.317.880	320.372.317.880	368.227.222.823	507.231.319.897	459.376.414.954	459.376.414.954
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) Hội Sở (4)	164.722.046.708	164.722.046.708	186.950.746.105	206.670.960.172	184.442.260.775	184.442.260.775
Ngân hàng Vietcombank - CN Phú Mỹ	89.900.000.000	89.900.000.000	140.790.378.583	147.385.007.205	96.494.628.622	96.494.628.622
Ngân hàng TMCP Vietcombank - Thẻ tín dụng	30.400.000.000	30.400.000.000	43.400.000.000	99.797.190.560	86.797.190.560	86.797.190.560
Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Việt Nam Thịnh Vượng (5)	-	-	1.678.660.456	1.678.660.456	-	-
Các khoản vay cá nhân (6)	11.459.000	11.459.000	49.134.921	40.278.041	2.602.120	2.602.120
a2) Nợ dài hạn đến hạn trả	7.000.000.000	7.000.000.000	12.000.000.000	7.500.000.000	2.500.000.000	2.500.000.000
a3) Nợ thuê tài chính ngắn hạn	32.650.684.720	32.650.684.720	-	-	32.650.684.720	32.650.684.720
b) Vay dài hạn	-	-	-	153.999.987	153.999.987	153.999.987
b1) Vay dài hạn ngân hàng	5.127.000.000	5.127.000.000	-	-	-	-
Ngân hàng Vietcombank - CN Bắc Bình Dương (2)	5.127.000.000	5.127.000.000	-	366.000.000	5.493.000.000	5.493.000.000
Tổng	5.127.000.000	5.127.000.000	366.000.000	366.000.000	5.493.000.000	5.493.000.000
	650.183.508.308	650.183.508.308	753.096.142.888	970.823.416.318	867.910.781.738	867.910.781.738

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay:

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

(1a) Hợp đồng tín dụng	:	Số 01/2026/77158/HĐTD ngày 07/01/2026
Hạn mức tín dụng	:	500.000.000.000 VND
Thời hạn cấp hạn mức	:	Đến hết ngày 31/12/2026
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động, mở L/C và bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh
Lãi suất vay	:	Áp dụng theo từng hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ
Hình thức đảm bảo tiền vay	:	Hợp đồng thế chấp tài sản số 52/2015/77158/HĐTC ngày 02/11/2015 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 52/2015/77158/HĐTC-PL1 ngày 24/3/2017; Hợp đồng thế chấp 01/2020/77158/HĐBĐ ngày 18/5/2020; Hợp đồng thế chấp số 03/2020/77158/HĐBĐ ngày 18/5/2020, hợp đồng thế chấp 04/2020/77158/HĐBĐ ngày 18/5/2020; hợp đồng thế chấp 08/2021/77158/HĐBĐ ngày 30/11/2021 và Hợp đồng cầm cố tiền gửi số 01/2025/77158/HĐBĐ ngày 25/03/2025 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2025/77158/HĐBĐ-PL1 ngày 16/01/2026
Số dư tại ngày 30/06/2026	:	320.326.049.880 VND
(1b) Hợp đồng tín dụng	:	Số 114/2025/77158/HĐTD ngày 15/9/2025
Hạn mức tín dụng	:	1.500.000.000 VND
Số dư tại ngày 30/06/2026	:	46.268.000 VND

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

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

Hợp đồng tín dụng	:	Số 038A25/HM-QLN ngày 05/11/2025;
Hạn mức tín dụng	:	50.000.000.000 VND;
Thời hạn cấp hạn mức	:	Đến hết ngày 14/11/2026; Thời hạn vay theo từng khế ước là tối đa 06 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân;
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
Lãi suất vay	:	Áp dụng theo từng khế ước nhận nợ;
Hình thức đảm bảo tiền vay	:	Thế chấp hàng tồn kho tối thiểu theo hợp đồng thế chấp số 004TC22-QLN ngày 17/05/2022 kèm Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 03/004TC22-QLN ngày 05/11/2025 và Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng số 007TC22-QLN ngày 17/05/2022 và kèm hợp đồng sửa đổi bổ sung số 03/007TC22-QLN ngày 05/11/2025;
Số dư tại ngày 30/06/2026	:	40.338.787.487 VND.

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

- Hợp đồng tín dụng : Số 042A25/BBD-QLN ngày 18/11/2025;
Hạn mức tín dụng : 140.000.000.000 VND;
Thời hạn cấp hạn mức : 01 năm kể từ ngày giải ngân;
Mục đích vay : Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
Lãi suất vay : Lãi suất được xác định trong từng trường hợp cụ thể;
Hình thức đảm bảo : Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của Công ty, bao gồm:
tiền vay
+ Thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; Tài sản gắn liền với đất số 005TT22-QLN ký ngày 21/3/2022;
+ Thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 006TT22-QLN ký ngày 21/3/2022;
+ Thế chấp tài sản là máy móc thiết bị theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị dây chuyền 1 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 023TC22 ký ngày 07/10/2022;
+ Thế chấp tài sản là máy móc thiết bị theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị dây chuyền 2 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 036TC20-QLN ngày 29/10/2020;
+ Thế chấp tài sản là máy móc thiết bị theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị dây chuyền 3 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 024TC22 ký ngày 07/10/2022;
+ Thế chấp tài sản là máy móc thiết bị theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 025TC22 ký ngày 07/10/2022;
+ Thế chấp tài sản là máy móc thiết bị theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 041TC23 ký ngày 24/10/2023;
+ Thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 890929, sổ vào sổ cấp GCN CS 13562 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/11/2019 Ngân hàng cùng ông Quản Trọng Hùng và bà Lê Thị Thu Hiền ký ngày 29/9/2020;
+ Tài sản thế chấp là hàng tồn kho theo Hợp đồng thế chấp số 020TC21-QLN ngày 23/8/2021;
+ Thế chấp tài sản là máy móc thiết bị hệ thống phòng cháy chữa cháy theo hợp đồng thế chấp số 017TC25-QLN ký ngày 17/06/2025

Số dư vay nợ ngắn hạn tại ngày 30/06/2026: 124.383.259.221 VND

Số dư vay nợ dài hạn tại ngày 30/06/2026: 5.127.000.000 VND

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

(3) Vay Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 5

Hợp đồng tín dụng	: Số 6222-LAV-202500600 ngày 16/10/2025;
Hạn mức tín dụng	: 40.000.000.000 VND;
Thời hạn cấp hạn mức	: 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Ngân hàng sẽ tiến hành xem xét lại việc cấp hạn mức tín dụng định kỳ hàng năm;
Mục đích vay	: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh và mở L/C mua hàng hóa, nguyên vật liệu phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
Lãi suất vay	: Lãi suất cho vay thả nổi, kỳ hạn điều chỉnh lãi suất được quy định cụ thể tại từng Đơn đề nghị giải ngân kiêm kê ước nhận nợ hoặc thể hiện trên thông báo bằng văn bản;
Hình thức đảm bảo tiền vay	: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6222-LCP-202500276 ngày 16/10/2025;

Số dư tại ngày 30/06/2026 : 40.000.000.000 VND.

Hợp đồng tín dụng	: 6222-LAV-202500601 ngày 16/10/2025;
Hạn mức tín dụng	: 50.000.000.000 VND;
Thời hạn cấp hạn mức	: 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
Mục đích vay	: Bổ sung vốn lưu động thực hiện phương án sản xuất kinh doanh gạch ốp lát
Lãi suất vay	: Lãi suất cho vay được xác định trên từng giấy nhận nợ; Mức lãi suất tại thời điểm ký là 7,5%/năm; Lãi suất cho vay áp dụng với dư nợ gốc bị quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn;
Hình thức đảm bảo tiền vay	: Các Hợp đồng cầm cố tài sản mà Công ty ký kết với Ngân hàng, trong đó bao gồm các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn của Công ty;

Số dư tại ngày 30/06/2026 : 49.900.000.000 VND.

(4) Vay Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) Hội Sở

Hợp đồng tín dụng	: 1027070.26 ngày 24/04/2026;
Hạn mức tín dụng	: 100.000.000.000 VND (cho vay ngắn hạn), 100.000.000.000 VND (tín dụng chứng từ L/C);
Thời hạn cấp hạn mức	: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
Mục đích vay	: Bổ sung vốn lưu động, mở L/C phục vụ hoạt động kinh doanh mua bán vật liệu xây dựng;
Lãi suất vay	: Lãi suất cho vay thả nổi được xác định trên từng Đơn đề nghị giải ngân kiêm kê ước nhận nợ;

Hình thức đảm bảo tiền vay : Bảo lãnh của Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - CTCP (Công ty mẹ) cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty: 3.058.343 cổ phiếu Công ty Cổ phần Hóa An (mã DHA) thuộc sở hữu của Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 – CTCP. 3.056.097 cổ phiếu Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh (mã TTC) thuộc sở hữu của Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 – CTCP. Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn của Công ty;

Số dư tại ngày 30/06/2026 30.400.000.000 VND.

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

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

Hợp đồng tín dụng	: số BCLC-4328-01 ngày 03/03/2025
Hạn mức tín dụng	: 100.000.000.000 VND
Thời hạn cấp hạn mức	: 12 tháng tính từ ngày hợp đồng này nhưng không vượt quá thời hạn của Hợp đồng tín dụng Công ty mẹ
Mục đích vay	: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng (bao gồm thép cuộn) và than;
Lãi suất vay	: Lãi suất cho vay và cơ chế điều chỉnh lãi suất sẽ được bên ngân hàng và khách hàng thỏa thuận theo cung cầu vốn thị trường, nhu cầu vay vốn, và mức độ tín nhiệm của khách hàng và được quy định cụ thể trong (các) khế ước nhận nợ hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa ngân hàng và Công ty;
Hình thức đảm bảo tiền vay	: Thế chấp bằng Quyền đòi nợ luân chuyển/ khoản phải thu luân chuyển đảm bảo cho số dư nợ vay và tương đương vay tối đa 100.000.000.000 VND;
Số dư tại ngày 30/06/2026	7.000.000.000 VND

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

(6.1) Vay Công ty TNHH TM - XD Hải Phong

- Công ty vay ngắn hạn theo biên bản thỏa thuận vay tiền ngày 27/5/2015; Số tiền vay là 2.000.000.000 VND; Thời hạn vay 03 tháng kể từ ngày ký biên bản thỏa thuận; Lãi suất 7,5%. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo. Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2026 là 2.000.000.000 VND.
- Công ty vay ngắn hạn theo Hợp đồng vay tiền ngày 09/3/2018; Số tiền vay là 12.200.000.000 VND; Thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày 09/3/2018; Lãi suất theo đúng lãi suất ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam Chi nhánh Quận 12 cho Công ty TNHH TM - XD Hải Phong vay. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo. Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2026 là 10.700.000.000 VND.
- Hai bên đang trao đổi và thống nhất gia hạn các hợp đồng vay nêu trên theo quy định tại Phụ lục của Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 277/FICO/HĐCN-ASEAN ngày 29/8/2018 về việc Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP nhận chuyển nhượng 51% cổ phần của Công ty Cổ phần Gạch Đồng Nam Á.

(6.2) Vay Công ty Cổ phần Thế giới G7

- Theo Hợp đồng vay tiền ngày 10/5/2018; Số tiền vay là 19.950.684.720 VND; Thời hạn vay 01 năm kể từ ngày 10/5/2018; Lãi suất: Theo đúng lãi suất Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Thủ Đức áp dụng cho Công ty Cổ phần Thế giới G7. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo. Số dư nợ vay tại ngày 30/06/2026 là 19.950.684.720 VND.
- Hai bên đang trao đổi và thống nhất gia hạn các Hợp đồng vay nêu trên theo quy định tại Phụ lục của Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 277/FICO/HĐCN-ASEAN ngày 29/8/2018 về việc Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP nhận chuyển nhượng 51% cổ phần của Công ty Cổ phần Gạch Đồng Nam Á.

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

- Hợp đồng cho thuê tài chính số B220607603 ngày 09/6/2022;
- Tài sản thuê: xe nâng CHL (nguyên giá: 1.663.200.000 VND);
- Mục đích sử dụng: Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Số tiền cho thuê: 1.330.560.000 VND (bao gồm 10% thuế GTGT và 80% giá trị tài sản);
- Số tiền trả trước: 332.640.000 VNĐ (tương đương 20% tổng giá trị tài sản);
- Lãi suất cho thuê: Lãi suất tiêu chuẩn cộng với biên độ 5.22%;;
- Thời hạn thuê: 48 tháng kể từ ngày đầu tiên Công ty cho thuê chuyển khoản cho Tổng Công ty;

TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN
 Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II năm 2026

Mẫu B 09-DN/HN
 Ban hành theo TT 43/2026/TT-BTC
 ngày 20/04/2026 của BTC

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

5.19 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông thiểu số	Tổng
Số dư tại 01/01/2025	1.270.000.000.000	22.161.000.000	(201.803.855.880)	34.253.808.214	431.722.741.723	(5.405.232.618)	1.550.928.461.439
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	118.637.057.581	12.008.250.433	130.645.308.014
Tăng vốn điều lệ tại Công ty cổ phần	-	22.159.988.000	-	(22.159.988.000)	-	3.136.002.000	3.136.002.000
Phước Hòa Fico	-	-	-	-	(63.500.000.000)	(5.857.775.400)	(69.357.775.400)
Chia cổ tức	-	-	-	58.262.967.414	(58.262.967.414)	-	-
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	(5.643.331.908)	(877.193.414)	(6.520.525.322)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(839.999.130)	(296.670.870)	(1.136.670.000)
Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS	-	-	-	-	3.230.880.085	2.034.778.626	5.265.658.711
Điều chỉnh hợp nhất	-	-	-	-	425.344.380.937	4.742.158.757	1.612.960.459.442
Số dư tại ngày 31/12/2025	1.270.000.000.000	44.320.988.000	(201.803.855.880)	70.356.787.628	425.344.380.937	4.742.158.757	1.612.960.459.442
Số dư tại 01/01/2026	1.270.000.000.000	44.320.988.000	(201.803.855.880)	70.356.787.628	83.980.724.378	16.251.340.830	100.232.065.208
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	-	-	-
Tăng vốn điều lệ tại Công ty cổ phần	-	29.950.000	-	(29.950.000)	-	-	-
Phước Hòa Fico	-	-	-	-	(69.850.000.000)	(2.884.431.000)	(72.734.431.000)
Chia cổ tức	-	-	-	9.578.665.861	(9.578.665.861)	-	-
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	(4.505.292.238)	(271.643.391)	(4.776.935.629)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(800.000.000)	-	(800.000.000)
Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS	-	-	-	-	38.844.888.005	(26.427.720)	38.818.460.285
Điều chỉnh hợp nhất	-	-	-	-	463.436.035.221	(17.810.997.476)	1.673.699.618.306
Số dư tại ngày 30/06/2026	1.270.000.000.000	44.350.938.000	(201.803.855.880)	79.905.503.489	463.436.035.221	17.810.997.476	1.673.699.618.306

Đơn vị tính: VND

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

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Vốn góp của Nhà Nước	509.001.000.000	509.001.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	508.000.000.000	508.000.000.000
Các cổ đông khác	252.999.000.000	252.999.000.000
Cộng	1.270.000.000.000	1.270.000.000.000

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

	Quý 2 năm 2026 VND	Quý 2 năm 2025 VND	Lũy kế từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Lũy kế từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ	219.850.778.081	344.302.001.219	444.878.906.962	628.018.371.855
Cộng	219.850.778.081	344.302.001.219	444.878.906.962	628.018.371.855
Các khoản giảm trừ doanh thu	2.972.483.900	2.452.595.051	3.978.713.642	5.024.450.456
- Chiết khấu thương mại	1.325.452.100	2.199.027.633	2.324.086.642	4.721.688.625
- Giảm giá hàng bán	-	245.999.549	2.314.066	295.193.935
- Hàng bán bị trả lại	1.647.031.800	7.567.869	1.652.312.934	7.567.896
Doanh thu thuần	216.878.294.181	341.849.406.168	440.900.193.320	622.993.921.399
<i>Trong đó</i>				
<i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 6.2)</i>			<i>10.589.899.787</i>	<i>35.123.439.253</i>
<i>Giảm trừ doanh thu là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 6.2)</i>			<i>902.993.219</i>	<i>792.057.533</i>

5.21 Giá vốn hàng bán

	Quý 2 năm 2026 VND	Quý 2 năm 2025 VND	Lũy kế từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Lũy kế từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Giá vốn thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã bán	151.344.249.033	276.373.555.844	325.100.415.781	511.132.131.011
Cộng	151.344.249.033	276.373.555.844	325.100.415.781	511.132.131.011

5.22 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 2 năm 2026 VND	Quý 2 năm 2025 VND	Lũy kế từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Lũy kế từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	18.079.911.968	6.845.113.700	21.723.137.844	7.949.157.801
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	302.000.000	-	302.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	28.902.774	177.762.955	28.902.774	223.136.843
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá cuối kỳ	85.883	-	85.883	5.963.209
Cộng	18.108.900.625	7.324.876.655	21.752.126.501	8.480.257.853

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.23 Chi phí tài chính**

	Quý 2 năm 2026 VND	Quý 2 năm 2025 VND	Lũy kế từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Lũy kế từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Lãi tiền vay	10.953.420.066	8.162.802.906	21.046.784.498	16.090.165.500
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	5.280.000	29.250.896	14.168.625
Chi phí/Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	171.590.000	171.590.000	171.590.000
Cộng	10.953.420.066	8.339.672.906	21.247.625.394	16.275.924.125

5.24 Chi phí bán hàng

	Quý 2 năm 2026 VND	Quý 2 năm 2025 VND	Lũy kế từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Lũy kế từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Chi phí nhân viên	2.135.724.558	2.984.167.377	3.994.880.578	4.869.063.882
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	317.957.447	334.880.713	569.257.979	493.331.647
Chi phí dùng cụ, đồ dùng	88.847.921	1.088.985	89.156.420	8.894.108
Chi phí khấu hao TSCĐ	150.597.564	210.187.447	301.164.042	457.424.878
Chi phí dịch vụ mua ngoài	334.307.756	2.385.085.050	1.292.347.390	3.712.256.562
Chi phí bằng tiền khác	(73.330.061)	472.703.514	1.742.129.269	1.799.009.462
Cộng	2.954.105.185	6.388.113.086	7.988.935.678	11.339.980.539

5.25 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 2 năm 2026 VND	Quý 2 năm 2025 VND	Lũy kế từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Lũy kế từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Chi phí nhân viên quản lý	12.325.654.221	14.600.257.765	23.865.300.488	34.737.128.036
Chi phí vật liệu quản lý	255.006.795	171.351.619	478.055.134	834.557.920
Chi phí đồ dùng văn phòng	175.859.610	288.252.786	308.421.950	389.060.541
Chi phí khấu hao TSCĐ	814.049.185	1.345.943.781	1.748.120.324	2.737.394.946
Thuế phí và lệ phí	133.466.262	174.333.390	245.179.093	277.905.355
Chi phí dự phòng	550.000.000	1.966.234.400	650.000.000	(1.903.514.817)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.259.431.360	3.068.850.647	9.209.543.652	8.132.818.472
Chi phí bằng tiền khác	2.490.813.324	3.439.027.300	7.156.025.578	6.658.370.188
Phân bổ lợi thế thương mại	1.562.028.321	1.562.028.321	3.124.056.642	3.124.056.642
Cộng	23.566.309.078	26.616.280.009	46.784.702.861	54.987.777.283

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.26 Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết**

	Quý 2 năm 2026 VND	Quý 2 năm 2025 VND	Lũy kế từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Lũy kế từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Công ty Cổ phần Xi măng FiCO Tây Ninh	18.647.920.845	23.267.271.201	23.557.520.845	28.860.506.122
Công ty Cổ phần Hoà An	6.524.970.057	7.661.173.520	12.447.256.178	13.444.581.025
Công ty Cổ phần Vitaly	196.339.694	(2.086.723.596)	(1.917.010.046)	(4.092.570.630)
Công ty TNHH Xây dựng FiCO - Corea	(263.131.748)	(73.638.743)	(278.450.765)	134.656.694
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	2.584.690.654	(2.177.712.848)	4.039.705.951	(1.676.085.803)
Công ty Cổ phần Bao Bì và Khoáng sản số 1	156.976.235	-	230.690.899	(95.933.504)
Tổng	27.847.765.737	26.590.369.534	38.079.713.062	36.575.153.904

5.27 Thu nhập khác/ Chi phí khác

	Quý 2 năm 2026 VND	Quý 2 năm 2025 VND	Lũy kế từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Lũy kế từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	9.920.641.200	896.045.455	10.111.323.855	746.045.455
Thu nhập được thưởng, bồi thường, chiết khấu thương mại được hưởng	(6.301.072)	6.940.065	5.985.741.024	285.494.347
Thu nhập từ bán xăng, dầu, điện và dịch vụ khoan bần mìn	8.787.116.018	10.269.782.826	9.447.205.670	16.077.258.950
Thu nhập từ cung cấp dịch vụ cho thuê	627.355.900	601.101.900	627.355.900	1.228.052.496
Các khoản khác	1.865.910.420	6.040.475.267	1.865.910.420	6.513.278.847
Cộng	21.194.722.466	17.814.345.513	28.264.953.231	24.850.130.095
Chi phí từ bán xăng, dầu, điện và dịch vụ khoan bần mìn	7.950.894.092	9.926.777.072	13.606.108.149	15.731.112.579
Khấu hao và chi phí dịch vụ cho thuê nhà xưởng	386.794.539	277.229.020	880.269.619	1.024.745.695
Các khoản bị phạt, đền bù	301.891.687	767.148.033	530.984.262	167.970.878
Các khoản khác	343.917.027	736.512.335	610.983.782	2.027.207.884
Cộng	8.983.497.345	11.707.666.460	15.628.345.812	18.951.037.036
Thu nhập khác/chi phí khác thuần	12.211.225.121	6.106.679.053	12.636.607.419	5.899.093.059

5.28 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Quý 2 năm 2026 VND	Quý 2 năm 2025 VND	Lũy kế từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Lũy kế từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh	67.004.163.211	52.207.071.251	83.980.724.378	62.291.311.206
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	67.004.163.211	52.207.071.251	83.980.724.378	62.291.311.206
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	127.000.000	127.000.000	127.000.000	127.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	528	411	661	490

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**6. THÔNG TIN KHÁC****6.1 Cam kết****Cam kết thuê hoạt động**

Tại ngày 30/06/2026, Tổng công ty có cam kết thuê hoạt động không hủy ngang là hợp đồng thuê văn phòng làm việc, thời gian thuê là 36 năm kể từ ngày 01/01/2010, tiền thuê được trả trước một lần cho toàn bộ thời gian thuê

Cam kết cho thuê hoạt động

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

6.2 Thông tin về các bên liên quan**Danh sách các bên liên quan**

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 Cổ phần Xi Măng FiCO Tây Ninh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Hoá An	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Havali FiCO	Công ty liên kết
Công ty TNHH Xây dựng FiCO Corea	Công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ Cao	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan United	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bao bì Khoáng sản Số 01	Công ty liên kết của Công ty con
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này	Ảnh hưởng đáng kể

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**6.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**

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

a. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng giám đốc và người quản lý khác**Tiền lương, thù lao và các khoản lợi ích khác của Hội đồng Quản trị**

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025
		VND	VND
Bà Đỗ Thị Hiếu	Chủ tịch HĐQT	814.985.000	617.479.000
Ông Cao Trường Thụ	Thành viên HĐQT	48.000.000	48.000.000
Ông Nguyễn Xuân Thắng	Thành viên HĐQT	573.360.000	435.444.000
Ông Phạm Việt Thắng	Thành viên HĐQT	48.000.000	48.000.000
Ông Đặng Minh Thừa	Thành viên HĐQT	-	16.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Vũ Chương	Thành viên HĐQT	143.610.000	16.533.300
Tổng		1.627.955.000	1.181.456.300

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

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025
		VND	VND
Ông Đào Quang Sơn	Trưởng Ban Kiểm soát	415.470.000	313.990.000
Bà Trần Linh Chi	Thành viên Ban Kiểm soát	61.385.000	30.000.000
Ông Lê Văn Huy	Thành viên Ban Kiểm soát	49.718.000	30.000.000
Bà Phạm Thị Mỹ Vân (từ 21/4/2026)	Thành viên Ban Kiểm soát	57.167.000	
Tổng		583.740.000	373.990.000

Tiền lương và các khoản lợi ích khác của Ban Tổng giám đốc và người quản lý khác

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025
		VND	VND
Ông Cao Trường Thụ	Tổng Giám đốc	724.177.000	542.021.000
Ông Phạm Việt Thắng	Phó Tổng Giám đốc	573.318.000	418.359.000
Ông Nguyễn Đức Lợi	Phó Tổng Giám đốc	263.236.000	-
Ông Nguyễn Xuân Hùng	Kế toán trưởng	522.294.000	387.444.000
Bà Nguyễn Lê Dung	Người phụ trách quản trị	218.757.400	146.303.000
Tổng		2.301.782.400	1.494.127.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
<u>Giao dịch mua</u>			1.375.103.070	8.707.566.136
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Mua vật liệu	1.375.103.070	7.646.813.136
Công ty Cổ phần Bao bì Khoáng sản Số 01	Công ty liên kết	Mua vật liệu xây dựng	-	1.060.753.000
<u>Giao dịch bán</u>			10.589.899.787	35.123.439.253
Công ty Cổ phần Xi măng FiCO Tây Ninh	Công ty liên kết	Bán vật liệu	-	601.088.181
Công ty CP Bê tông FiCO Pan - United	Công ty liên kết	Bán vật liệu xây dựng	-	15.235.891.324
Công ty TNHH Xây Dựng FiCO - Corea	Công ty liên kết	Bán vật liệu xây dựng	10.589.899.787	19.286.459.748
<u>Giảm trừ doanh thu</u>			902.993.219	792.057.533
Công ty TNHH Xây Dựng FiCO - Corea	Công ty liên kết	Giảm trừ doanh thu	902.993.219	792.057.533
<u>Giao dịch khác</u>			-	53.338.494
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Thu nhập từ hỗ trợ bù gạch bể vỡ	-	11.384.604
		Giảm giá hàng bán được hưởng	-	18.181.668
		Chiết khấu thương mại được hưởng	-	23.772.222

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

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II năm 2026

Mẫu B 09-DN/HN

Ban hành theo TT 43/2026/TT-BTC
ngày 20/04/2026 của BTC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 số dư	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
<u>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</u>			19.177.583.877	21.464.907.537
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Phải thu tiền bán hàng hóa	13.390.003.889	13.522.608.095
Công ty Cổ phần FICO Công nghệ cao	Công ty liên kết	Phải thu tiền bán hàng hóa	176.801.280	176.801.280
Công ty Cổ phần Bê tông FICO Pan - United	Công ty liên kết	Phải thu tiền bán hàng hóa	-	938.634.735
Công ty TNHH Xây Dựng FICO - Corea	Công ty liên kết	Phải thu tiền bán hàng hóa	5.610.778.708	6.821.863.427
Công ty Cổ phần Bao bì Khoáng sản Số 01	Công ty liên kết	Phải thu tiền bán hàng hóa	-	5.000.000
<u>Trả trước cho người bán ngắn hạn</u>			27.976.650	27.976.650
Công ty Cổ phần FICO Công nghệ cao	Công ty liên kết	Mua hàng	27.976.650	27.976.650
<u>Phải thu khác</u>			36.712.208.413	36.712.208.413
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Vốn điều lệ	20.579.214.440	20.579.214.440
		Nợ trước cổ phần hóa	4.722.757.195	4.722.757.195
		Phải thu khác	3.688.800	3.688.800
Công ty Cổ phần Havalí Fico	Công ty liên kết	Nợ trước cổ phần hóa	5.462.296.435	5.462.296.435
Công ty Cổ phần FICO Công nghệ cao	Công ty liên kết	Nợ trước cổ phần hóa	21.196.748	21.196.748
Công ty Cổ phần Dầu tư Xuân Cầu	Cổ đông lớn	Lãi cho vay	5.923.054.795	5.923.054.795
<u>Phải trả người bán ngắn hạn</u>			1.644.049.541	158.938.225
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Mua gạch	1.644.049.541	158.938.225
<u>Phải trả dài hạn khác</u>			17.815.183.987	17.815.183.987
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	Công ty liên kết	Dự án FiCO Tower	17.815.183.987	17.815.183.987

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

6.3 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính Hợp nhất Quý II năm 2025.

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 07 năm 2026

Người lập



Nguyễn Thị Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Hùng

Tổng Giám đốc



Cao Trường Thụ

Số: ~~198~~/CBTT-FiCO

Ho Chi Minh City, 30/07/2026

**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 second quarter of 2026 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 second quarter of 2026
 - + 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:

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 30/07/2026 at the link: <https://www.fico.com.vn/co-dong>

Attached documents:

- Financial statements for the Q2 2026;
- Explanatory text.

FICO CORPORATION - JSC



Nguyễn Lê Dung



FICO CORPORATION-JSC
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
THE SECOND THE QUARTER OF 2026

Ho Chi Minh City, July 2026

TABLE OF CONTENTS

CONTENTS	Page
STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS	01 - 02
INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	
Interim Consolidated Statement of Financial Position	03 - 05
Interim Consolidated Income Statement	06
Interim Consolidated Cash Flow Statement	07
Notes to The Interim Consolidated Financial Statements	08 - 55

STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS

THE CORPORATION

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

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

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

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

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

BOARDS OF MANAGEMENT, SUPERVISORS AND GENERAL DIRECTORS

BOARDS OF MANAGEMENT

On April 21, 2026, the Corporation held the Annual General Meeting of Shareholders for 2026. The meeting unanimously approved Resolution No. 01/NQ-ĐHCD dated April 21, 2026, regarding the re-election of the Board of Directors for the term 2026 - 2031, with the following list:

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

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

Board of General Directors

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

SUBSEQUENT EVENTS

According to the Board of General Directors, in all material respects, there have been no other significant events occurring after the interim balance sheet date, affecting the financial position and operation of the Corporation which would require adjustments to or disclosures to be made in the Consolidated Financial Statements for the three -month period ended June 30, 2026

THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS' RESPONSIBILITY

The Board of General Directors of the Corporation is responsible for preparing the consolidated financial statements which give a true and fair view of the financial position as well as of its incomes and cash flow of the statements for the year of the Corporation. In preparing these consolidated financial statements, the Board of General Directors is required to:

- Select appropriate accounting policies and apply them consistently;
- Make judgments and estimates prudently;
- State clearly whether the Accounting Standards applied to the Corporation are followed or not, and all the material differences from these standards are disclosed and explained in the Consolidated Financial Statements;
- Design, implement, and maintain an internal control system related to the preparation and fair presentation of the Consolidated Financial Statements to ensure that the Consolidated Financial Statements are free from material misstatements, whether due to fraud or error.
- Prepare the Consolidated Financial Statements of the Corporation on the going-concern basis, except for the cases in that the going-concern assumption is considered inappropriate.

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

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

For and on behalf of the Board of General Directors,



Cao Truong Thu
General Director

Ho Chi Minh City, July 29, 2026

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
As at 30 June 2026

ASSETS	Code	Notes	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND
A - CURRENT ASSETS (100 = 110+120+130+140+160)	100		1,343,848,854,490	1,523,502,998,002
I- Cash and cash equivalents	110	5.1	128,946,141,230	237,742,516,221
1. Cash	111		55,446,141,230	114,742,516,221
2. Cash equivalents	112		73,500,000,000	123,000,000,000
II- Short-term financial investments	120		561,390,262,508	552,222,737,810
1. Trading securities	121	5.2	11,427,575,701	11,427,575,701
2. Provision for devaluation of trading securities (*)	122	5.2	(7,824,185,701)	(7,652,595,701)
3. Current held-to-maturity investments	123	5.2	557,786,872,508	548,447,757,810
III- Short-term receivables	130		168,081,926,698	238,826,765,465
1. Short-term receivables from customers	131	5.3	236,556,069,586	308,153,414,146
2. Short-term prepayments to suppliers	132		8,484,647,816	9,587,378,908
3. Other short-term receivables	135	5.4	83,208,758,721	80,603,521,836
4. Short-term allowances for doubtful debts (*)	136	5.5	(162,257,933,547)	(161,607,933,547)
5. Shortage of assets awaiting resolution	137	5.6	2,090,384,122	2,090,384,122
IV- Inventories	140	5.7	451,329,632,951	485,418,698,256
1. Inventories	141		460,335,662,252	533,501,564,333
2. Allowances for devaluation of inventories (*)	142		(9,006,029,301)	(48,082,866,077)
VI- Other short-term assets	160		34,100,891,103	9,292,280,250
1. Short-term prepaid expenses	161	5.8	32,005,021,875	4,904,977,318
2. Deductible value added tax	162		428,418,890	1,484,636,410
3. Taxes and receivables from the State Budget	163		1,667,450,338	2,902,666,522

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (CONTINUED)
As at 30 June 2026

ASSETS	Code	Notes	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND
B - LONG-TERM ASSETS	200		1,330,180,594,876	1,304,872,729,877
I Long-term receivables	210		11,749,562,979	10,911,482,131
1. Other long-term receivables	215	5.4	11,749,562,979	10,911,482,131
II Fixed assets	220		204,144,328,843	218,556,085,811
1. Tangible fixed assets	221	5.9	147,118,826,246	159,970,075,437
- Historical costs	222		797,006,365,786	829,274,580,101
- Accumulated depreciation	223		(649,887,539,540)	(669,304,504,664)
2. Finance lease fixed assets	224	5.10	-	229,294,095
- Historical costs	225		-	1,572,302,368
- Accumulated depreciation	226		-	(1,343,008,273)
3. Intangible fixed assets	227	5.11	57,025,502,597	58,356,716,279
- Historical costs	228		86,611,158,453	86,611,158,453
- Accumulated amortization	229		(29,585,655,856)	(28,254,442,174)
IV. Investment property	240	5.12	8,448,841,596	9,124,250,670
1. Historical costs	241		31,597,726,547	31,597,726,547
2. Accumulated depreciation	242		(23,148,884,951)	(22,473,475,877)
V. Long-term unfinished assets	250	5.13	31,152,576,915	26,253,185,834
1. Construction in progress	252		31,152,576,915	26,253,185,834
VI. Long-term financial investments	260		1,008,693,828,792	969,600,706,833
1. Investments in joint ventures and associates	262	5.2	953,654,880,935	912,561,758,976
2. Investments in other units	263	5.2	55,435,569,518	57,435,569,518
3. Provision for impairment of investments in other entities (*)	264	5.2	(396,621,661)	(396,621,661)
VII Other long-term assets	270		65,991,455,751	70,427,018,598
1. Long-term prepaid expenses	271	5.8	52,453,876,975	53,765,383,180
2. Good-will	279	5.14	13,537,578,776	16,661,635,418
TOTAL ASSETS(280 = 100+200)	280		2,674,029,449,366	2,828,375,727,879

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (CONTINUED)
As at 30 June 2026

RESOURCES	Codes	Notes	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND
C- LIABILITIES	300		1,000,329,831,060	1,215,415,268,437
I- Short-term liabilities	310		946,418,121,496	1,162,599,615,874
1. Short-term trade payables	311	5.15	75,029,043,866	75,917,748,708
2. Short-term prepayments from customers	312		102,543,785,296	110,811,395,675
3. Dividends and profits payable	313		278,621,129	220,949,316
4. Taxes and payables to the State Budget	314		31,078,903,498	12,651,060,306
5. Payables to employees	315		22,475,810,449	35,189,157,842
6. Short-term accrued expenses	316	5.16	19,123,410,117	18,324,751,203
7. Short-term unearned revenue	319		-	94,000,000
8. Other short-term payables	320	5.17	37,238,938,361	34,205,155,277
9. Short-term borrowings and finance lease liabilities	321	5.18	645,056,508,308	862,417,781,738
10. Bonus and welfare fund	323		13,593,100,472	12,767,615,809
II- Long-term liabilities	330		53,911,709,564	52,815,652,563
1. Other long-term payables	338	5.17	26,082,508,166	26,440,925,716
2. Long-term borrowings and finance lease liabilities	339	5.18	5,127,000,000	5,493,000,000
3. Deferred income tax payables	342		15,671,938,008	14,212,247,717
4. Long-term provisions	343		7,030,263,390	6,669,479,130
D- RESOURCES	400		1,673,699,618,306	1,612,960,459,442
I- Owner's equity	410	5.19	1,673,699,618,306	1,612,960,459,442
1. Contributed capital	411		1,270,000,000,000	1,270,000,000,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		1,270,000,000,000	1,270,000,000,000
2. Other capital	414		44,350,938,000	44,320,988,000
3. Differences upon asset revaluation	416		(201,803,855,880)	(201,803,855,880)
4. Investment and development funds	418		79,905,503,489	70,356,787,628
5. Undistributed profit after tax	420		463,436,035,221	425,344,380,937
- The prior year retained earnings (Accumulated losses)	420a		379,455,310,843	306,707,323,356
- The current year retained earnings (Accumulated losses)	420b		83,980,724,378	118,637,057,581
6. Non-controlling interests	429		17,810,997,476	4,742,158,757
TOTAL RESOURCES (440 = 300+400)	440		2,674,029,449,366	2,828,375,727,879

Ho Chi Minh city, July 29, 2026

Prepared



Nguyen Thi Ngan

Chief Accountant



Nguyen Xuan Hung



General Director

Cao Truong Thu

CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT AND LOSS
2nd Quarter 2026

ITEMS	Codes	Notes	Quarter 2		Cumulative from 01 January to 30 June	
			Current period VND	Previous period VND	Current period VND	Previous period VND
1. Gross sales of merchandise and services	01	5.20	219,850,778,081	344,302,001,219	444,878,906,962	628,018,371,855
2. Revenue deductions	02	5.20	2,972,483,900	2,452,595,051	3,978,713,642	5,024,450,429
3. Net revenues from sales and services rendered (10=01-02)	10	5.20	216,878,294,181	341,849,406,168	440,900,193,320	622,993,921,426
4. Cost of goods sold	11	5.21	151,344,249,033	276,373,555,844	325,100,415,781	511,132,131,011
5. Gross revenues from sales and services rendered (20 = 10-11)	20		65,534,045,148	65,475,850,324	115,799,777,539	111,861,790,415
6. Gains/losses from disposals of investment properties	21		-	-	-	-
7. Financial income	22	5.22	18,108,900,625	7,324,876,655	21,752,126,501	8,480,257,853
8. Financial expenses	23	5.23	10,953,420,066	8,339,672,906	21,247,625,394	16,275,924,125
<i>In which: Interest expenses</i>	24		10,953,420,066	8,162,802,906	21,046,784,498	16,090,165,500
9. Selling expenses	25	5.24	2,954,105,185	6,388,113,086	7,988,935,678	11,339,980,539
10. General and administration expenses	26	5.25	23,566,309,078	26,616,280,009	46,784,702,861	54,987,777,283
11. Share of net profit of associates and joint ventures	27	5.26	27,847,765,737	26,590,369,534	38,079,713,062	36,575,153,904
12. Net profits from operating activities { 30 = 20 + 21+ (22-23) - (25+26) + 27 }	30		74,016,877,181	58,047,030,512	99,610,353,169	74,313,520,225
13. Other income	31	5.27	21,194,722,466	17,814,345,513	28,264,953,231	24,850,130,095
14. Other expenses	32	5.27	8,983,497,345	11,707,666,460	15,628,345,812	18,951,037,036
15. Other profits (40 = 31-32)	40		12,211,225,121	6,106,679,053	12,636,607,419	5,899,093,059
16. Total accounting profit before tax (50 = 30+40)	50		86,228,102,302	64,153,709,565	112,246,960,588	80,212,613,284
17. Current corporate income tax expenses	51		7,632,851,590	4,771,342,244	11,015,791,421	8,297,661,752
18. Deferred corporate income tax expenses	52		490,808,496	445,574,023	999,103,959	873,216,550
19. Profits after corporate income tax (60 = 50-51-52)	60		78,104,442,216	58,936,793,298	100,232,065,208	71,041,734,982
20. Profit after tax of Parent Company	61		67,004,163,211	52,207,071,251	83,980,724,378	62,291,311,206
21. Profit after tax attributable to Non-controlling interests	62		11,100,279,005	6,729,722,047	16,251,340,830	8,750,423,776
22. Basic earnings per share	70	5.28	528	411	661	490

Prepared



Nguyen Thi Ngan

Chief Accountant



Nguyen Xuan Hung

Ho Chi Minh city, July 29, 2026

General Director



Cao Truong Thu

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

(Indirect method)

2st Quarter 2026

ITEMS	Codes	Cumulative from 01 January to 30 June	
		Current period VND	Previous period VND
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
1. Profit before tax	01	112,246,960,588	80,212,613,284
2. Adjustments for:			
- Depreciation of fixed assets and investment real property	02	16,519,088,086	21,754,786,637
- Provisions	03	(37,894,462,516)	370,718,109
- Profits / losses of exchange rate differences from revaluation of accounts derived from foreign currencies	04	(85,883)	(5,963,209)
- Profits/losses from investment	05	(31,643,842,001)	(8,997,203,256)
- Interest expense	06	21,046,784,498	16,090,165,500
3. Operating profit before movements in working capital	08	80,274,442,772	109,425,117,065
- (Increase) decrease in receivables	09	71,548,191,623	(6,357,572,262)
- (Increase) decrease in inventories	10	73,165,902,081	79,374,721,610
- Increase (decrease) in accounts payable	11	(3,910,120,474)	19,412,392,276
- (Increase) decrease in prepaid expenses	12	(22,707,623,567)	(5,441,349,853)
- Interest paid	14	(20,982,981,706)	(16,283,899,479)
- Corporate income tax paid	15	(3,665,670,837)	(5,878,817,017)
- Other cash outflows	17	(4,208,164,184)	(6,295,278,894)
Net cash from operating activities	20	169,513,975,708	167,955,313,446
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
- Acquisition and construction of fixed assets and other long-term assets	21	(8,068,009,866)	(4,069,568,282)
- Proceeds from sales of fixed assets and other long-term assets	22	11,700,542,755	746,045,455
- Cash outflow for lending and buying debt instruments of other companies	23	(472,783,598,290)	(168,630,000,000)
- Cash recovered from lending and selling debt instruments of other companies	24	464,234,000,000	163,602,230,009
5. Investments in other entities	25	(5,922,960,000)	-
- Cash recovered from investments in other entities	26	2,000,000,000	-
- Loan interest, dividends and profits shared received	27	20,933,621,436	7,177,395,253
Net cash used in investing activities	30	12,093,596,035	(1,173,897,565)
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
- Proceeds from borrowings	33	753,096,142,888	901,471,369,006
- Repayments of borrowings	34	(970,669,416,331)	(1,056,809,031,932)
- Repayments of obligations under finance lease	35	(153,999,987)	(154,000,002)
- Dividends and interest paid to owners	36	(72,676,759,187)	(64,623,051,634)
Net cash from finance activities	40	(290,404,032,617)	(220,114,714,562)
Net cash inflows/(outflows) (50 = 20+30+40)	50	(108,796,460,874)	(53,333,298,681)
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	60	237,742,516,221	223,142,986,686
Effects of changes in foreign exchange rates	61	85,883	12,710,310
Cash and cash equivalents at the end of the year (70 = 50+60+61)	70	128,946,141,230	169,822,398,315

Prepared

Chief Accountant

Ho Chi Minh city, July 29, 2026

General Director


Nguyen Thi ngan


Nguyen Xuan Hung



Cao Truong Thu

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

1. COMPANY INFORMATION

1.1 Structure of ownership

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

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

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

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

Name: Building Materials Corporation No.1 Joint Stock Company

Abbreviated Corporation name: FICO Co., JSC

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

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

The total number of employees of the Corporation and its subsidiaries as of June 30, 2026 was 362 (as of December 31, 2025: 356)

Ownership of capital as of June 30, 2026:

Shares holders	As at 30/06/2026			As at 01/01/2026		
	(%)	Shares	value of Shares	(%)	Shares	value of Shares
State Capital Investment Corporation (SCIC) - Limited Liability Company	40.08%	50,900,100	509,001,000,000	40.08%	50,900,100	509,001,000,000
Xuan Cau Investment Joint Stock Company	40.00%	50,800,000	508,000,000,000	40.00%	50,800,000	508,000,000,000
Others	19.92%	25,299,900	252,999,000,000	19.92%	25,299,900	252,999,000,000
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 representative ownership rights of the State to the State Capital Investment Corporation (SCIC) (according to the minutes of the transfer of representative ownership rights at FICO Corporation – Joint Stock Company).

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

1.2 Operating industry and principal activities

The activities of the Corporation include:

Consulting, brokerage, auction real estate, auction of land use rights (Real estate business services: real estate brokerage, real estate valuation, delivery floor real estate consultancy, real estate consultancy, real estate auction, real estate advertising, real estate management); Manufacture of spare parts and accessories for motor vehicles and engines (manufacture of spare parts, specialized motor vehicles for the construction industry, production of building materials);Wholesaling materials, installation equipment in construction (trading, importing, and exporting building materials, materials, materials, and products for the construction industry, building materials);Sale of spare parts and auxiliary parts of automobiles and other motor vehicles (trading, import, and export of spare parts, equipment, specialized motor vehicles for the construction industry, production of building materials); Wholesaling automobiles and other motor vehicles (trading, importing, and exporting specialized motor vehicles for the construction industry, building materials production);

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

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

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

The Corporation has consistently applied accounting policies in accordance with the Corporate Accounting System issued under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated October 27, 2025; and the figures presented in the Consolidated Financial Statements are comparable.

Finance

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

1.4 The Corporation structure

List of consolidated subsidiaries

<u>No</u>	<u>Name</u>	<u>Address</u>	<u>Activities</u>	<u>Equity interest</u>	<u>Vote interest</u>
1	Phuoc Hoa FiCO Joint Stock Company	76 Ho Dac Di, Tan Phuoc Ward, Ho Chi Minh City	Manufacturing construction stone and granite.	73.90%	73.90%
2	Tan Dinh FiCO Construction Mechanics Joint Stock Company	Lot E, Road 2B, Dong An IP, Binh Hoa Ward, Ho Chi Minh City	Mechanical; trading of materials; equipment installed	64.24%	64.24%
3	Cam Ranh Ficosand Company Limited	Tan Hai Hamlet, Cam Lam Commune, Khanh Hoa Province	Manufacturing and trading sand	100.00%	100.00%
4	Fico Trading Building Materials Company Limited	Floor 15, Sailing Tower, 111A Pasteur, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Manufacturing and trading construction materials	100.00%	100.00%
5	Asean Tiles Corporation	Plot No. 257, Map No. 17, Quarter 9, Chanh Phu Hoa Ward, Ho Chi Minh City	Manufacturing and trading bricks	51.00%	51.00%
6	Thanh Thanh Ceramic Joint Stock Company.	Road 1, Bien Hoa 1 IP, Tran Bien Ward, Dong Nai Province	Manufacturing and trading bricks	51.44%	51.44%
7	Fico Commerce Product One member Company Limited	Floor 15, Sailing Tower, 111A Pasteur, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Trading of Fico products	100.00%	100.00%

Finance

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

1.4 The Corporation structure (Continued)

Subsidiaries: As at June 30, 2026 The Corporation has the following subsidiaries:

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

Finance

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

1.4 The Corporation's structure (Continued)

Associates : As at June 30, 2026

No	Name	Address	Main Activities	Equity interest	Vote interest
1	Fico Tay Ninh Cement Joint Stock Company	No. 433, 30/4 Boulevard, Tan Ninh Ward, Tay Ninh Province	Cement production	25.84%	25.84%
2	Hoa An Joint Stock Company	20C Cau Hang Hamlet, Bien Hoa Ward, Dong Nai Province	Exploiting and processing minerals, construction materials	23.43%	23.43%
3	Vitaly Joint Stock Company	Road N1, Binh Chuan Production and Trade Zone, Thuan Giao Ward, Ho Chi Minh City	Manufacture and sale of construction materials, Trading in houses	30.75%	30.75%
4	Havali Fico Joint stock Company	No. 65, Street 3, Chu Van An Residence, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City	Production of glass, glass products, refractory products	20%	20%
5	Fico- Corea Construction Investment Company Limited	Floor M (mezzanine), Block C, Van Do Apartment, 348 Ben Van Don, Vinh Hoi Ward, Ho Chi Minh City	Providing technical services for treating soft soil for construction works	49.5%	49.5%
6	Tan Bach Viet Construction Investment Company Limited	No. 01 Bach Dang, Tan Son Hoa Ward, Ho Chi Minh City	Construction civil and industry building	29%	29%
7	Fico Pan- United Concrete Joint Stock Company	No. 60 Truong Son, Tan Son Hoa Ward, Ho Chi Minh City	Production of commercial concrete	45%	45%
8	Fico High Technology Joint Stock Company	102 Phung Van Cung, Cau Kieu Ward, Ho Chi Minh City	Production of brick and concrete products	45%	45%
9	Packaging and Minerals No.1 Joint Stock Company	Plot No. 200, Map Sheet No. DC 8 - 3, N1 Street, Binh Chuan Industrial Production Area, An Phu Ward, Ho Chi Minh City	Manufacturing of package	24.00%	24.00%

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

2. FISCAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY

Fiscal year

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

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

Accounting currency

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

3. ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM

Accounting System

The Corporation applied to Vietnamese Accounting System promulgated under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025 issued by the Ministry of Finance

Statement of Compliance with Accounting Standards and Systems

The Corporation's Management ensures that the Consolidated Financial Statements have been prepared in compliance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, and other relevant statutory requirements regarding the preparation and presentation of these statements

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

Basis of preparation of the Consolidated Financial Statements

The accompanying Consolidated Financial Statements are presented in Vietnam Dong (VND) and have been prepared on a historical cost basis in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, and other relevant statutory requirements regarding the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements.

The Corporation's Consolidated Financial Statements are prepared in accordance with Circular No. 43/2026/TT-BTC dated 20 April 2026 issued by the Ministry of Finance providing guidance on the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements. Specifically:

The Consolidated Financial Statements are prepared based on the combined financial statements of the Corporation and the financial statements of its controlled entities (subsidiaries) for the financial period from 01 April 2026 to 30 June 2026. Control is achieved when the Corporation has the power to govern the financial and operating policies of an invested entity so as to obtain benefits from its activities.

The operating results of subsidiaries acquired or disposed of during the year are included in the Consolidated Income Statement from the date of acquisition or until the date of disposal of the investment in that subsidiary. Where necessary, the financial statements of subsidiaries are adjusted to ensure consistency with the accounting policies applied by the Corporation and other entities within the Group. All intra-group transactions and balances are eliminated upon consolidation.

Non-controlling interests (NCI) in the net assets of consolidated subsidiaries are identified and presented as a separate component of the owners' equity. Non-controlling interests consist of the value of those interests at the date of the original business combination (see detailed disclosure below) and the NCI's share of changes in total equity since the date of the combination. Losses incurred by a subsidiary are allocated to the non-controlling interests even if such losses exceed the non-controlling interest's share in the net assets of the subsidiary.

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Business consolidation

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

Goodwill

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

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

Accounting Estimates

The preparation of the Interim Consolidated Financial Statements in compliance with Vietnamese Accounting Standards requires the Management to make certain estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities, and the disclosure of contingent assets and liabilities at the date of the Interim Consolidated Financial Statements, as well as the reported amounts of revenues and expenses during the accounting period. Actual consolidated results could differ from those estimates and assumptions.

The type of exchange rates applied in accounting

For transactions arising in foreign currencies

Transactions arising in foreign currencies are translated at the exchange rates prevailing at the transaction dates. Foreign exchange differences arising from these transactions are recognized as financial income or financial expenses in the Consolidated Income Statement.

Revaluation of foreign currency monetary items at the end of the reporting period

At the date of the financial statements, monetary items denominated in foreign currencies (including both assets and liabilities) are revalued using the average of the buying and selling telegraphic transfer rates of the commercial bank(s) where the Corporation regularly transacts, as of 30 June 2026.

All foreign exchange differences resulting from the revaluation of foreign currency monetary items as of 30 June 2026 are transferred to financial income or financial expenses for the reporting period. Notably, any unrealized foreign exchange gains arising from the revaluation of year-end balances of monetary items denominated in foreign currencies are not available for profit distribution or dividend payments.

Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand, bank deposits, recorded on an accrual basis of actual income and expenditure.

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

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Financial investments

Trading securities

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

Trading securities are initially recognized at the fair value of the consideration paid at the transaction date. Costs directly related to the purchase of trading securities are recognized as financial expenses in the period in which they are incurred.

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

An allowance for diminution in value of trading securities is made in accordance with current accounting regulations. The timing for recognition of trading securities is when the Company obtains legal ownership, specifically as follows:

- ❖ Listed securities: Recognized at the order matching date (T+0)..
- ❖ Unlisted securities: Recognized at the time legal ownership is officially established in accordance with statutory requirements.

Held to maturity investments

Held-to-maturity investments comprise investments that the Corporation has the positive intent and ability to hold until maturity. These investments include: time deposits with original maturities of more than 03 months (including bills and promissory notes).

Held-to-maturity investments are recognized from the date of purchase and are initially measured at purchase price plus directly attributable transaction costs.

Interest income from held-to-maturity investments subsequent to the purchase date is recognized in the Consolidated Income Statement on an accrual basis. Interest income earned prior to the Corporation's acquisition is recorded as a reduction to the cost of the investment at the time of purchase.

Held-to-maturity investments are measured at cost less any allowance for doubtful debts.

An allowance for doubtful debts for held-to-maturity investments is made in accordance with current accounting regulations.

Loans

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

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

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

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Financial investments (Continued)

Investments in associates and other investments

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

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

- Other investments: Are recorded at cost

Provision for devaluation of investments

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

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

Receivables

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

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

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

Receivables are classified as Current and Non-current on the Consolidated Balance Sheet based on their remaining maturities at the date of the Consolidated Financial Statements.

Allowance for doubtful debts: is made for each doubtful debt based on the aging of the outstanding principal in accordance with the original debt commitment (excluding any debt rescheduling or extensions between parties), or when there are signs of uncollectibility arising from the debtor being declared bankrupt, or undergoing dissolution, or being missing or absconding

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Inventories

Inventories are stated at the lower of cost and net realizable value.

The cost of inventories comprises direct materials, direct labor, and manufacturing overheads (if any) incurred in bringing the inventories to their present location and condition. For trading activities, cost includes purchase costs and other expenses directly attributable to the acquisition of goods. The Corporation applies the perpetual inventory system to account for inventories, and the cost of outgoing inventories is determined using the weighted average method.

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale, marketing, and distribution.

An allowance for diminution in value of inventories is made when there is reliable evidence that the net realizable value is lower than the cost. Accordingly, the Corporation provides an allowance for obsolete, damaged, or sub-standard inventories in cases where their carrying value exceeds their net realizable value at the end of the accounting period.

Accounting Principles and Depreciation of Tangible and Intangible Fixed Assets

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

a. Accounting Principles

Tangible Fixed Assets

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

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

Intangible fixed assets

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

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Accounting Principles and Depreciation of Tangible and Intangible Fixed Assets (Continued)

b. Depreciation Method

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

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

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

Intangible fixed assets include management software, which is depreciated over a period of 2 to 20 years.

Financial lease as lessee

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

The company is the lessor.

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

The company is the lessee.

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

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Investment Properties

Investment properties include land use rights and buildings, structures held by the Corporation for the purpose of earning rentals or awaiting higher price, which is stated at cost less accumulated depreciation.

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

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

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

Construction in Progress

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

Repair Expenses

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

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

Payables

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

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

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

Recognition and capitalization principles for borrowing costs.

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

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Accrued expenses

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

Provision for payables

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

Owners' equity

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

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

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

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

Revenue and other income recognition

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

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

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

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

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

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Revenue deductions

Revenue deductions include:

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

Cost of good sold

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

Financial expenses

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

Current corporate income tax and deferred tax expenses

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

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

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

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Financial Instrument

Initial recognition

Financial Asset

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

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

Financial Liabilities

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

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

Subsequent measurement

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

Earnings per shares

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

Related parties

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

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

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION, INCOME STATEMENT.

5.1 Cash and cash equivalents

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Cash on hand	7,406,365,314	7,602,065,918
Cash in banks (i)	48,039,775,916	107,140,450,303
Cash equivalents (ii)	73,500,000,000	123,000,000,000
Total	128,946,141,230	237,742,516,221

Details of demand deposits: Items accounting for 10% or more of the total

Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development (Agribank)	12,975,455,430	9,935,295,643
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV)	9,253,507,304	64,351,811,118
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam (Vietcombank)	7,795,363,495	13,193,709,330
Vietnam Export Import Commercial Joint Stock Bank (Eximbank)	3,955,613,025	204,579,869
Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank (VPBank)	3,151,007,762	2,990,066,037
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB)	3,268,632,515	15,429,631,658
Securities account at Bao Viet Securities Joint Stock Company	7,167,176,664	234,388,847
Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank (PVcomBank)	9,609,501	503,044,855
Sai Gon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank (Sacombank)	31,847,240	297,922,946
Other banks	431,562,980	

Details of cash equivalents: Items accounting for 10% or more of the total balance

Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development (Agribank)	-	10,000,000,000
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV)	2,500,000,000	97,000,000,000
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam (Vietcombank)	1,000,000,000	11,000,000,000
Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank (PVcomBank)	70,000,000,000	-
Vietnam Export Import Commercial Joint Stock Bank (Eximbank)	-	5,000,000,000

Cash equivalents represent bank deposits with original maturities of between one (01) and three (03) months, which earn interest at the prevailing rates

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.2 Financial investments

a. Trading securities

	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Historical cost	Fair value (i)	Provision	Historical cost	Fair value (i)	Provision
Vitaly Jointstock Company	11,427,575,701	3,603,390,000	(7,824,185,701)	11,427,575,701	3,774,980,000	(7,652,595,701)
Total	11,427,575,701	3,603,390,000	(7,824,185,701)	11,427,575,701	3,774,980,000	(7,652,595,701)

Shares of Vitaly Joint Stock Company are currently traded on the Hanoi Stock Exchange (HNX) under the ticker symbol 'VTA' on the UPCoM market. The fair value of the investment is determined based on the closing price as of 30 June 2026, as published by the Hanoi Stock Exchange.

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.2 Financial investments (Continued)

b. Held-to-maturity investments

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Original cost	Book value	Original cost	Book value
Short term				
- Term deposit				
<i>Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development (Agribank)</i>				
<i>Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV)</i>	557,786,872,508	557,786,872,508	548,447,757,810	548,447,757,810
<i>Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam (Vietcombank)</i>	557,786,872,508	557,786,872,508	548,447,757,810	548,447,757,810
<i>Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank (VPBank)</i>	26,200,000,000	26,200,000,000	10,200,000,000	10,200,000,000
<i>Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB)</i>	108,300,000,000	108,300,000,000	13,300,000,000	13,300,000,000
<i>Vietnam Export Import Commercial Joint Stock Bank (Eximbank)</i>	21,563,550,000	21,563,550,000	300,000,000	300,000,000
<i>Nam A Joint Stock Commercial Bank (Nam A Bank)</i>	209,400,000,000	209,400,000,000	276,400,000,000	276,400,000,000
<i>Asia Commercial Bank (ACB)</i>	10,000,000,000	10,000,000,000	87,700,000,000	87,700,000,000
<i>Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade (vietinbank)</i>	157,400,000,000	157,400,000,000	127,100,000,000	127,100,000,000
<i>Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank (PVcomBank)</i>	1,500,000,000	1,500,000,000	1,830,000,000	1,830,000,000
<i>Interest receivable from term deposits</i>	3,550,048,290	3,550,048,290	2,534,000,000	2,534,000,000
Long term	10,000,000,000	10,000,000,000	-	-
Total	9,873,274,218	9,873,274,218	20,000,000,000	20,000,000,000
	-	-	9,083,757,810	9,083,757,810
	557,786,872,508	557,786,872,508	548,447,757,810	548,447,757,810

These represent bank deposits with original maturities of not more than six (06) months, which earn interest at the prevailing rates. Specifically, the entire balance of time deposits held at the Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development (Agribank) - Branch 5, amounting to VND 10,200,000,000, has been pledged as collateral to secure a loan.

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.2 Financial investments (Continued)

c. Investments in associates and joint ventures

Items	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)			
	Equity owned	Value re-assessed after equitization	Value accounted for using equity method	Fair value	Value re-assessed after equitization	Value accounted for using equity method	Fair value
Investments in Associates							
Hoa An Joint Stock Company (i)	23.43%	48,276,382,900	124,260,040,352	179,961,184,400	48,801,747,700	110,485,694,374	229,042,381,000
Vitaly Joint Stock Company (i)	41.78%	7,588,086,720	-	5,166,000,000	7,588,086,720	-	5,412,000,000
Packaging and Minerals No.1 Joint Stock Company	24.00%	1,920,000,000	-	-	1,920,000,000	-	-
Havali FICO Joint Stock Company	20.00%	600,000,000	-	-	600,000,000	-	-
FICO-Corea Construction Company Limited	49.50%	17,391,654,060	15,077,094,919	-	17,391,654,060	15,355,545,683	-
Tan Bach Viet Construction Investment Company Limited	29.00%	22,988,735,000	27,163,814,419	-	22,988,735,000	27,163,814,419	-
FICO High Technology Joint Stock Company	45.00%	2,000,000,000	-	-	2,000,000,000	-	-
FICO Pan-United Concrete Joint Stock Company	45.00%	54,000,000,000	71,390,018,245	-	54,000,000,000	67,350,312,345	-
FICO Tay Ninh Cement Joint Stock Company (ii)	25.84%	451,750,000,000	715,763,913,000	-	451,750,000,000	692,206,392,155	-
Total		606,514,858,680	953,654,880,935		607,040,223,480	912,561,758,976	

The Corporation has pledged 3,058,343 shares of Hoa An Joint Stock Company (ticker: DHA) and 3,056,097 shares of Thanh Thanh Glazed Tile Joint Stock Company (ticker: TTC) as collateral to secure loans at Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) - Head Office, under Mortgage Agreement No. 5082839.24 dated 15 April 2024.

(i) The Corporation has determined the fair value of these investments based on the number of shares held by the Corporation and the quoted market prices of the shares on the Stock Exchange as of the date of the Consolidated Financial Statements.

(ii) Additionally, the Corporation has pledged 64,600,250 shares of Fico Tay Ninh Cement Joint Stock Company to secure its short-term loans at the Joint Stock Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV) – Ho Chi Minh City Branch.

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.2 Financial investments (Continued)

d. Investments in other entities

d. Investments in other entities		30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)			
		Equity owned	Original cost	Fair value	Provision	Original cost	Fair value	Provision
Investments in other entities								
SaiGon Materials and Construction Joint Stock Company			293,330,739	(iii)	-	293,330,739	(iii)	-
Packaging and Minerals No.1 Joint Stock Company	10.00%		1,041,450,787	(iii)	-	1,041,450,787	(iii)	-
General Construction Consultant Joint Stock Company	5.33%		2,300,016,674	(iii)	-	2,300,016,674	(iii)	-
FICO Tay Ninh Mineral Joint Stock Company	4.03%		4,096,610,711	(iii)	-	4,096,610,711	(iii)	-
Golden Lotus Securities Joint Stock Company			3,093,151,670	(iii)	(294,621,661)	3,093,151,670	(iii)	(294,621,661)
Truong Thanh Furniture Corporation	0.00%		2,444	(iii)	-	2,444	(iii)	-
Building Materials Trading and Investment Joint Stock Company (BMT)	13.61%		7,298,882,365	(iii)	-	7,298,882,365	(iii)	-
BT20 - Cuu Long Joint Stock Company	8.90%		9,985,124,128	(iii)	-	11,985,124,128	(iii)	-
Thua Thien Hue Ceramic Tiles & Minerals Joint Stock Company	3.30%		102,000,000	(iii)	(102,000,000)	102,000,000	(iii)	(102,000,000)
FICO High Technology Joint Stock Company	15.00%		900,000,000	(iii)	-	900,000,000	(iii)	-
FICO Investment Joint Stock Company	13.16%		19,743,750,000	(iii)	-	19,743,750,000	(iii)	-
Binh Dinh Fico Energy Joint Stock Company	1.28%		6,581,250,000	(iii)	-	6,581,250,000	(iii)	-
Total			55,435,569,518		(396,621,661)	57,435,569,518		(396,621,661)

(ii) The Corporation has not determined the fair value of these investments as they are unlisted, and current Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Enterprise Accounting System do not provide specific guidance on determining fair value using valuation techniques. The fair value of these investments may differ from their carrying amounts

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.3 Short-term receivables from customers

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 VND	
	Book value	Allowance	Book value	Allowance
a) Short-term				
Vitaly Joint Stock Company	236,556,069,586	(108,676,542,181)	308,153,414,146	(108,026,542,181)
Chin Phuoc Co.Ltd	13,390,003,889	(6,745,001,945)	13,522,608,095	(6,745,001,945)
	10,091,760,753	-	6,136,476,331	-
Mekong East Service Trade Manufacturing Construction Co., Ltd. (QL2	14,248,147,377	(14,248,147,377)	14,248,147,377	(14,248,147,377)
Hoang Dung Construction Trading Co., Ltd	15,862,179,158	(15,862,179,158)	15,862,179,158	(15,862,179,158)
STE Hai Phat Co.,Ltd	12,661,376,239	-	15,021,996,526	-
Beton 6 Joint Stock Company	11,932,519,621	(11,932,519,621)	11,932,519,621	(11,932,519,621)
Dai Vuong Thanh Trading and Service One Member Co.Ltd	11,217,281,643	-	11,926,347,787	-
Cuong Phat Import-Export Trade Service Co., Ltd	16,371,784,219	-	16,043,218,083	-
Nhat Khang Ceramic Tiles One Member Co.Ltd	8,861,812,652	-	10,374,392,596	-
Quang Trung Construction Investment Joint Stock Company	7,417,581,104	(7,417,581,104)	7,417,581,104	(7,417,581,104)
Fico-Corea Construction Company Limited	5,610,778,708	-	6,821,863,427	-
Minh Long Material business joint stock Company	-	-	70,639,994,984	-
Phu My Ultra White Float Glass Co., Ltd	-	-	7,182,490,715	-
Others	108,890,844,223	(52,471,112,976)	101,023,598,342	(51,821,112,976)
b) Long-term				
Total	236,556,069,586	(108,676,542,181)	308,153,414,146	(108,026,542,181)
<i>In which</i>				
<i>- Short-term receivables from related parties</i>	<i>19,177,583,877</i>	<i>(6,921,803,225)</i>	<i>21,464,907,537</i>	<i>(6,921,803,225)</i>

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.4 Others receivables

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Book value	Allowances	Book value	Allowances
a) Short-term	83,208,758,721	(49,044,362,712)	80,603,521,836	(49,044,362,712)
Short-term deposits	544,289,995	-	792,784,414	-
Advances	4,093,070,525	(17,386,780)	3,130,516,784	(17,386,780)
Others	78,571,398,201	(49,026,975,932)	76,680,220,638	(49,026,975,932)
Receivables from Vitally Joint Stock Company Equitisation deposits and other	25,305,660,435	(25,305,660,435)	25,305,660,435	(25,305,660,435)
Mr Tran Thanh Hai	7,911,266,047	-	7,911,266,047	-
Interest recievables- Xuan Cau Investment Joint Stock Company	5,923,054,795	-	5,923,054,795	-
Receivables from Truong An Joint Stock Company	1,846,506,273	(1,846,506,273)	1,846,506,273	(1,846,506,273)
Havali FICO Joint Stock Company-Loans provided and capital contributions	5,462,296,435	(5,462,296,435)	5,462,296,435	(5,462,296,435)
Receivables for compensation support funds for the	5,118,888,000	(5,118,888,000)	5,118,888,000	(5,118,888,000)
Project in Quarter 4, 5, 6, Thu Thiem Ward, District 1	8,210,292,645	(8,210,292,645)	8,210,292,645	(8,210,292,645)
BT 20 - Cuu Long Joint Stock Company- Management and operating expenses	430,040,000	-	430,040,000	-
Dividends and profits receivable (BMT)	11,319,000,000	-	11,444,000,000	-
FICO Investment Joint Stock Company-Refund of apartment maintenance fee	7,044,393,571	(3,083,332,144)	5,028,216,008	(3,083,332,144)
Others	11,749,562,979	-	10,911,482,131	-
b) Long-term	11,023,846,957	-	10,902,280,109	-
Long-term deposits	725,716,022	-	9,202,022	-
Others	-	-	-	-
Total	94,958,321,700	(49,044,362,712)	91,515,003,967	(49,044,362,712)
In which:				
Other receivables from related parties	36,712,208,413	(30,767,956,870)	36,712,208,413	(30,767,956,870)

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.5 Bad debts

	30/06/2026 (VND)				01/01/2026 (VND)			
	Overdue periods	Original value (+)	Allowances (-)	Recoverable amount	Overdue periods	Original value (+)	Allowances (-)	Recoverable amount
A. Receivables from customers		118,229,891,260	(108,676,542,181)	9,553,349,079	-	118,229,891,260	(108,026,542,181)	10,203,349,079
Hoang Dung Construction Trading Company Limited	> 3 years	15,862,179,158	(15,862,179,158)	-	> 3 years	15,862,179,158	(15,862,179,158)	-
Dong Me Kong Co., Ltd (Highway 20)	> 3 years	14,248,147,377	(14,248,147,377)	-	> 3 years	14,248,147,377	(14,248,147,377)	-
Beton 6 Joint Stock Company	> 3 years	11,932,519,621	(11,932,519,621)	-	> 3 years	11,932,519,621	(11,932,519,621)	-
Vitaly Joint Stock Company	< 3 years	13,490,003,889	(6,745,001,945)	6,745,001,944		13,490,003,889	(6,745,001,945)	6,745,001,944
Others	> 2, 3 years	62,697,041,215	(59,888,694,080)	2,808,347,135	> 2, 3 years	62,697,041,215	(59,238,694,080)	3,458,347,135
B. Prepayments to sellers		4,537,028,654	(4,537,028,654)	-		4,537,028,654	(4,537,028,654)	-
Sagen Constructive Design	> 3 years	631,215,000	(631,215,000)	-	> 3 years	631,215,000	(631,215,000)	-
Consultancy Joint Stock Company								
Lixil Vietnam Corporation	> 3 years	559,330,130	(559,330,130)	-	> 3 years	559,330,130	(559,330,130)	-
SPL Corporation	> 3 years	245,000,000	(245,000,000)	-	> 3 years	245,000,000	(245,000,000)	-
Others	> 3 years	3,101,483,524	(3,101,483,524)	-	> 3 years	3,101,483,524	(3,101,483,524)	-
C. Other receivables		49,026,975,932	(49,026,975,932)	-		49,026,975,932	(49,026,975,932)	-
Vitaly Joint Stock Company	> 3 years	25,305,660,435	(25,305,660,435)	-	> 3 years	25,305,660,435	(25,305,660,435)	-
BT20 - Cuu Long Joint Stock Company	> 3 years	8,210,292,645	(8,210,292,645)	-	> 3 years	8,210,292,645	(8,210,292,645)	-
Havali - FICO Joint Stock Company	> 3 years	5,462,296,435	(5,462,296,435)	-	> 3 years	5,462,296,435	(5,462,296,435)	-
Project of Neighborhoods 4, 5, 6, Tan	> 3 years	5,118,888,000	(5,118,888,000)	-	> 3 years	5,118,888,000	(5,118,888,000)	-
Others	> 3 years	4,929,838,417	(4,929,838,417)	-	> 3 years	4,929,838,417	(4,929,838,417)	-
D. Advances		17,386,780	(17,386,780)	-		17,386,780	(17,386,780)	-
Ms. Duong Thi Mai Lien	> 3 years	9,000,000	(9,000,000)	-	> 3 years	9,000,000	(9,000,000)	-
Mr. Vu Hoang Long	> 3 years	8,386,780	(8,386,780)	-	> 3 years	8,386,780	(8,386,780)	-
Total		171,811,282,626	(162,257,933,547)	9,553,349,079		171,811,282,626	(161,607,933,547)	10,203,349,079

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.6 Assets awaiting resolution

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Quantity	Value	Quantity	Value
Lost assets of Winery SP	-	2,090,384,122	-	2,090,384,122
Total	-	2,090,384,122	-	2,090,384,122

5.7 Inventories

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Original value	Allowances	Original value	Allowances
Materials	36,029,349,004	-	30,627,905,762	(1,056,472,316)
Tools	10,885,243,769	-	8,746,079,835	-
Work in progress	218,393,870,686	-	218,382,419,686	-
Finished goods	94,994,623,859	(1,805,015,364)	134,137,784,137	(26,087,173,478)
Merchandise	80,070,011,534	(7,201,013,937)	120,580,545,086	(20,939,220,283)
Goods in transit for sale	-	-	1,064,266,427	-
Real estate goods	19,962,563,400	-	19,962,563,400	-
Total	460,335,662,252	(9,006,029,301)	533,501,564,333	(48,082,866,077)

Details of Work-in-Progress

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 VND	
	Original value	Allowances	Original value	Allowances
FICO Star Project	218,297,958,941	-	218,297,958,941	-
Others	95,911,745	-	84,460,745	-
Total	218,393,870,686	-	218,382,419,686	-

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.8 Prepaid expenses

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Short-term	32,005,021,875	4,904,977,318
Tools and supplies	3,267,665,801	1,767,258,403
Mineral exploitation licensing fee	8,353,730,499	-
Insurance and repair	37,116,211	850,216,618
Land rent, water surface rent	14,602,051,801	-
Others	5,744,457,563	2,287,502,297
b) Long-term	52,453,876,975	53,765,383,180
Sailing Tower office rental expenses (i)	36,439,954,051	37,374,311,845
Tools and supplies	6,010,197,483	12,662,344,052
Insurance and repair	4,916,620,173	1,230,182,670
Showroom construction expenses	3,664,986,598	-
Cost of opening Phuoc Hoa quarry site	1,202,893,676	1,530,816,522
Others	219,224,994	967,728,091
Total	84,458,898,850	58,670,360,498

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

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.9 Tangible fixed assets

Unit: VND

	Buildings	Machineries	Vehicles	Office equipments	Others	Total
COST						
As at 01/01/2026	283,933,604,225	486,522,717,027	54,167,558,403	4,370,071,447	280,628,999	829,274,580,101
Addition	703,398,478	3,218,066,653	(1,726,902,503)	434,798,281	-	2,629,360,909
Purchase	54,440,000	-	-	-	-	54,440,000
Acquisition of finance leased assets	-	-	1,605,566,368	-	-	1,605,566,368
Other increases from reclassification	648,958,478	3,218,066,653	(3,332,468,871)	434,798,281	-	969,354,541
Decrease	25,328,736,587	9,462,582,437	-	106,256,200	-	34,897,575,224
Disposal	25,328,736,587	9,462,582,437	-	106,256,200	-	34,897,575,224
As at 30/06/2026	259,308,266,116	480,278,201,243	52,440,655,900	4,698,613,528	280,628,999	797,006,365,786
ACCUMULATED DEPRECIATION						
As at 01/01/2026	138,903,869,734	480,877,089,828	45,251,622,650	4,248,536,702	23,385,750	669,304,504,664
Addition	4,467,605,923	5,760,654,267	3,360,364,718	112,146,594	-	13,700,771,502
Charged for the year	4,467,605,923	5,724,451,067	985,936,221	112,146,594	-	11,290,139,805
Acquisition of finance leased assets	-	-	1,441,277,156	-	-	1,441,277,156
Other increases from reclassification	-	36,203,200	933,151,341	-	-	969,354,541
Deduction	24,107,138,419	8,904,342,007	-	106,256,200	-	33,117,736,626
Disposal	24,107,138,419	8,904,342,007	-	106,256,200	-	33,117,736,626
Prior year consolidation adjustments	26,424,950,740	(22,809,434,121)	(4,101,823,595)	229,063,727	257,243,249	0
As at 30/06/2026	145,689,287,978	454,923,967,967	44,510,163,773	4,483,490,823	280,628,999	649,887,539,540
NET BOOK VALUE						
As at 01/01/2026	145,029,734,491	5,645,627,199	8,915,935,753	121,534,745	257,243,249	159,970,075,437
As at 30/06/2026	113,618,978,138	25,354,233,276	7,930,492,127	215,122,705	-	147,118,826,246

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.10 Finance lease fixed assets

	<u>Unit: VND</u>
	<u>Total</u>
COST	
As at 01/01/2026	1,572,302,368
Addition	-
Deduction	(1,572,302,368)
Acquisition of finance leased assets	(1,572,302,368)
Other	-
As at 30/06/2026	-
ACCUMULATED DEPRECIATION	
As at 01/01/2026	1,343,008,273
Addition	98,268,897
Charged for the year	98,268,897
Deduction	(1,441,277,170)
Acquisition of finance leased assets	(1,441,277,170)
Deduction by Circular No. 45	-
As at 30/06/2026	-
NET BOOK VALUE	
As at 01/01/2026	229,294,095
As at 30/06/2026	-

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.11 Intangible fixed assets

	Land use rights	Softwares	Others	Total
<i>Unit: VND</i>				
COST				
As at 01/01/2026	53,027,637,548	451,071,228	33,132,449,677	86,611,158,453
Addition	-	-	-	-
Purchasings	-	-	-	-
Deduction	-	-	-	-
Disposals	-	-	-	-
As at 30/06/2026	53,027,637,548	451,071,228	33,132,449,677	86,611,158,453
ACCUMULATED AMORTISATION				
As at 01/01/2026	21,587,788,109	384,556,493	6,282,097,572	28,254,442,174
Addition	498,293,964	12,471,510	820,448,208	1,331,213,682
Charged for the year	498,293,964	12,471,510	820,448,208	1,331,213,682
Other	-	-	-	-
Deduction	-	-	-	-
Disposals	-	-	-	-
As at 30/06/2026	22,086,082,073	397,028,003	7,102,545,780	29,585,655,856
NET BOOK VALUE				
As at 01/01/2026	31,439,849,439	66,514,735	26,850,352,105	58,356,716,279
As at 30/06/2026	30,941,555,475	54,043,225	26,029,903,897	57,025,502,597

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.12 Investment property

INVESTMENT PROPERTY FOR LEASE.

	01/01/2026 VND	Addition	Deduction	30/06/2026 VND
Cost				
Department Store at Apartment Building 17, Ho Hao Hon	31,597,726,547	-	-	31,597,726,547
Office at Van Do Apartment	5,546,280,685	-	-	5,546,280,685
Real estate trading floor at Van Do Apartment	1,748,530,392	-	-	1,748,530,392
Commercial and service area at Van Do Apartment	1,067,851,400	-	-	1,067,851,400
Commercial and service area at Horizon Apartment	10,832,417,430	-	-	10,832,417,430
Rolling mill	3,247,061,227	-	-	3,247,061,227
Land rental in Rolling mill	6,424,310,413	-	-	6,424,310,413
	2,731,275,000	-	-	2,731,275,000
Accumulated Depreciation				
Department Store at Apartment Building 17, Ho Hao Hon	22,473,475,877	675,409,074	-	23,148,884,951
Office at Van Do Apartment	4,437,024,564	277,314,030	-	4,714,338,594
Real estate trading floor at Van Do Apartment	1,079,378,968	37,688,580	-	1,117,067,548
Commercial and service area at Van Do Apartment	663,524,123	23,197,458	-	686,721,581
Commercial and service area at Horizon Apartment	6,916,602,793	216,648,348	-	7,133,251,141
Rolling mill	1,750,548,808	64,822,830	-	1,815,371,638
Land rental in Rolling mill	6,404,510,413	19,800,000	-	6,424,310,413
	1,221,886,208	35,937,828	-	1,257,824,036
Net Book Value				
Department Store at Apartment Building 17, Ho Hao Hon	9,124,250,670	-	675,409,074	8,448,841,596
Office at Van Do Apartment	1,109,256,121	-	277,314,030	831,942,091
Real estate trading floor at Van Do Apartment	669,151,424	-	37,688,580	631,462,844
Commercial and service area at Van Do Apartment	404,327,277	-	23,197,458	381,129,819
Commercial and service area at Horizon Apartment	3,915,814,637	-	216,648,348	3,699,166,289
Rolling mill	1,496,512,419	-	64,822,830	1,431,689,589
Land rental in Rolling mill	19,800,000	-	19,800,000	-
	1,509,388,792	-	35,937,828	1,473,450,964

NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.12 Investment property (Continued)

The Corporation's investment properties for lease consist of office buildings and other structures located at: No. 17 Ho Hao Hon Street, Cau Ong Lanh Ward, Ho Chi Minh City; No. 348 Ben Van Don Street, Vinh Hoi Ward, Ho Chi Minh City; No. 214 Tran Quang Khai Street, Tan Dinh Ward, Ho Chi Minh City; and Lot C, Street No. 2, Dong An Industrial Park, Binh Hoa Ward, Thuan An City. These properties are currently held and utilized by the Corporation for operating leases.

In accordance with Vietnamese Accounting Standard No. 05 - Investment Property, the fair value of investment properties as of 30 June 2026 is required to be disclosed. At the reporting date, the Corporation has not determined the fair value of these investment properties as sufficient information is not available. Furthermore, the Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Enterprise Accounting System currently do not provide specific guidance on the application of valuation techniques for determining the fair value of investment properties

5.13 Construction in progress

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
	31,152,576,915	26,253,185,834
Silica plant project construction costs	3,131,766,995	3,131,766,995
Acquisition of Fixed Assets	7,702,707,407	3,790,000,000
Sand mining licensing costs	5,641,798,250	-
Phuoc Hoa quarry expansion investment costs	10,900,960,156	12,114,202,910
Others	3,775,344,107	7,217,215,929
Total	31,152,576,915	26,253,185,834

5.14 Good will

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Goodwill from long-term investment in Asean Tiles Corporation	62,481,132,834	62,481,132,834
Goodwill from long-term investment in Phuoc Hoa FiCO Joint Stock Company	1,268,633,495	1,268,633,495
Total	63,749,766,329	63,749,766,329
Allocated to accumulated expenses as of the end of the previous period	47,088,130,911	40,840,017,628
Allocated to expenses during the period	3,124,056,642	6,248,113,283
Remaining goodwill to be amortized as at 30/06/2026	13,537,578,776	16,661,635,418

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.15 Short-term trade payables

Unit: VND

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Book value	Repayable amount	Book value	Repayable amount
a) Short-term	75,029,043,866	75,029,043,866	75,917,748,708	75,917,748,708
Bui Duc Production and trading company Limited	13,908,996,000	13,908,996,000	6,867,050,400	6,867,050,400
Hung Trong Import Export Company Limited	6,648,045,840	6,648,045,840	6,511,104,000	6,511,104,000
Hai Tung Co., Ltd	5,354,692,200	5,354,692,200	4,814,457,120	4,814,457,120
Minh Duc Phat One Member Company Limited	3,932,143,064	3,932,143,064	2,876,272,636	2,876,272,636
Hung Vuong Construction Co., Ltd. – Ba Ria - Vung Tau Branch	2,310,232,280	2,310,232,280	1,752,919,855	1,752,919,855
Ngoc Thien Import-Export Service Trading Company Limited.	2,189,146,220	2,189,146,220	4,938,540,192	4,938,540,192
Phuong Nam Packaging Manufacturing & Trading Co., Ltd	1,274,358,528	1,274,358,528	976,388,741	976,388,741
Hoang Phat Industrial Material Company Limited	1,171,741,725	1,171,741,725	613,468,436	613,468,436
Vitaly Joint Stock Company	1,644,049,541	1,644,049,541	158,938,225	158,938,225
Others	36,595,638,468	36,595,638,468	46,408,609,103	46,408,609,103
b) Long-term	-	-	-	-
Total	75,029,043,866	75,029,043,866	75,917,748,708	75,917,748,708
<i>In which:</i>				
<i>Payables from related parties.</i>	<i>1,644,049,541</i>	<i>1,644,049,541</i>	<i>158,938,225</i>	<i>158,938,225</i>

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**5.16 Short-term accrued expense**

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Short-term	19,123,410,117	18,324,751,203
Interest expense	857,978,183	794,175,391
Processing expenses of rubble stone for Phuoc Hoa FiCO	10,124,119,338	11,750,420,344
Support expenses, sales discount	930,887,653	-
Site clearance and compensation costs for mining/extraction	1,287,118,140	268,339,940
Others	5,923,306,803	5,511,815,528
b) Long-term	-	-
Total	19,123,410,117	18,324,751,203

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.17 Other payables

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Book value	Repayable amount	Book value	Repayable amount
a) Short-term	37,238,938,361	37,238,938,361	34,205,155,277	34,205,155,277
Short-term deposit payables	25,381,516,134	25,381,516,134	16,885,655,141	16,885,655,141
Trade union fees	168,981,250	168,981,250	56,718,700	56,718,700
Social insurance	433,837,972	433,837,972	58,271,594	58,271,594
Remuneration for the Boards of Directors and Supervisors	430,580,798	430,580,798	714,580,798	714,580,798
Other payables	10,824,022,207	10,824,022,207	16,489,929,044	16,489,929,044
b) Long-term	26,082,508,166	26,082,508,166	26,440,925,716	26,440,925,716
Long-term deposit payables	8,267,324,179	8,267,324,179	8,625,741,729	8,625,741,729
Payable to Tan Bach Viet Construction Investment Co., Ltd	17,815,183,987	17,815,183,987	17,815,183,987	17,815,183,987
Total	63,321,446,527	63,321,446,527	60,646,080,993	60,646,080,993
<i>In which:</i>				
<i>Other payables are to related parties.</i>	<i>17,815,183,987</i>	<i>17,815,183,987</i>	<i>17,815,183,987</i>	<i>17,815,183,987</i>

Payables to Tan Bach Viet Investment Construction Company Limited regarding the FiCO Tower project located at No. 927 Tran Hung Dao Street, Cho Quan Ward, Ho Chi Minh City. The Corporation will finalize the payment upon debt netting-off and completion of the project's final account settlement

OTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.18 Loans and finance lease liabilities

Unit: VND

	30/06/2026		Cumulative from 01 January to 30		01/01/2026
	Carrying value	Repayable amount	Addition	Deduction	Carrying value
					Repayable amount
a) Short-term	645,056,508,308	645,056,508,308	753,096,142,888	970,457,416,318	862,417,781,738
a1) Short-term borrowings	645,056,508,308	645,056,508,308	753,096,142,888	970,303,416,331	862,263,781,751
Vietnam JSC Bank for Industry and Trade - Ho Chi Minh City Branch (1)	320,372,317,880	320,372,317,880	368,227,222,823	507,231,319,897	459,376,414,954
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade - Bac Binh Duong Branch (2)	164,722,046,708	164,722,046,708	186,950,746,105	206,670,960,172	184,442,260,775
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Branch 5 (3)	89,900,000,000	89,900,000,000	140,790,378,583	147,385,007,205	96,494,628,622
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) Head Office (4)	30,400,000,000	30,400,000,000	43,400,000,000	99,797,190,560	86,797,190,560
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade - Phu My Branch	-	-	1,678,660,456	1,678,660,456	-
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade - Visa	11,459,000	11,459,000	49,134,921	40,278,041	2,602,120
Letnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank (5)	7,000,000,000	7,000,000,000	12,000,000,000	7,500,000,000	2,500,000,000
Others (6)	32,650,684,720	32,650,684,720	-	-	32,650,684,720
a2) Current portion of long-term borrowings	-	-	-	153,999,987	153,999,987
a3) <i>Nợ thuế tài chính ngắn hạn</i>	-	-	-	-	-
b) Long-term	5,127,000,000	5,127,000,000	-	366,000,000	5,493,000,000
b1) Long-term borrowings	5,127,000,000	5,127,000,000	-	366,000,000	5,493,000,000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade - Bac Binh Duong Branch (2)	5,127,000,000	5,127,000,000	-	366,000,000	5,493,000,000
Total	650,183,508,308	650,183,508,308	753,096,142,888	970,823,416,318	867,910,781,738

NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.18 Loans and finance lease liabilities (Continued)

Detailed information regarding loans:

(1) Loans from the Joint Stock Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV) – Ho Chi Minh City Branch

(1a) Credit Agreement No : 01/2026/77158/HĐTD dated 07/01/2026
Credit Limit : VND 500.000.000.000
Availability Period : Until 31/12/2026
Purpose : To finance working capital, open L/Cs, and issue guarantees for business and production activities.
Interest Rate : Applied in accordance with each specific credit agreement and debt acknowledgment instrument
Collateral : Mortgage Agreement No. 52/2015/77158/HĐTC dated 02/11/2015 and its Amendment No. 52/2015/77158/HĐTC-PL1 dated 24/03/2017; Mortgage Agreements: No. 01/2020/77158/HĐBĐ, No. 03/2020/77158/HĐBĐ, and No. 04/2020/77158/HĐBĐ, all dated 18/05/2020; Mortgage Agreement No. 08/2021/77158/HĐBĐ dated 30/11/2021; Pledge of Deposit Agreement No. 01/2025/77158/HĐBĐ dated 25/03/2025 and its Amendment No. 01/2025/77158/HĐBĐ-PL1 dated 16/01/2026.

Balance as of 30/06/2026 : VND 320,326,049,880

(1b) Credit Agreement No : 114/2025/77158/HĐTD dated 15/09/2025.

Credit Limit : VND 1.500.000.000

Balance as of 30/06/2026 : VND 46,268,000

(2) Loans from Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam (Vietcombank) – Bac Binh Duong Branch

(2.1) Loans to FICO Corporation – Joint Stock Company:

Credit Agreement No : 038A25/HM-QLN dated 05/11/2025;
Credit Limit : VND 50.000.000.000;
Availability Period : Until 14/11/2026; the loan term for each specific debt acknowledgment instrument is a maximum of six (06) months from the day following the disbursement date.;
Purpose : To finance working capital for business and production activities;
Interest Rate : Applied in accordance with each debt acknowledgment instrument.;
Collateral : Mortgage of minimum inventories under Mortgage Agreement No. 004TC22-QLN dated 17/05/2022, together with Amendment Agreement No. 03/004TC22-QLN dated 05/11/2025; Mortgage of property rights arising from agreements under Mortgage Agreement No. 007TC22-QLN dated 17/05/2022, together with Amendment Agreement No. 03/007TC22-QLN dated 05/11/2025.

Balance as of 30/06/2026 : VND 40.338.787.487

NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.18 Loans and finance lease liabilities (Continued)

(2.2) Loans to Dong Nam A Brick Joint Stock Company:

Credit Agreement No	:	042A25/BBD-QLN dated 18/11/2025
Credit Limit	:	VND 140.000.000.000;
Availability Period	:	01 year from the disbursement date;
Purpose	:	To finance working capital for business and production activities;
Interest Rate	:	To be determined on a case-by-case basis.
Collateral	:	Mortgages of assets owned by the Company, including: - Land use rights and land-attached assets pledged under the Land Use Rights and Land-attached Assets Mortgage Contract No. 005TT22-QLN dated 21 March 2022; - Land use rights pledged under the Land Use Rights Mortgage Contract No. 006TT22-QLN dated 21 March 2022; - Machinery and equipment of Production Line 1 pledged under the Assets Mortgage Contract No. 023TC22 dated 07 October 2022; - Machinery and equipment of Production Line 2 pledged under the Assets Mortgage Contract No. 036TC20-QLN dated 29 October 2020; - Machinery and equipment of Production Line 3 pledged under the Assets Mortgage Contract No. 024TC22 dated 07 October 2022; - Machinery and equipment pledged under the Machinery and Equipment Mortgage Contract No. 025TC22 dated 07 October 2022; - Machinery and equipment pledged under the Machinery and Equipment Mortgage Contract No. 041TC23 dated 24 October 2023; - Land use rights under the Certificate of Land Use Rights, Ownership of Houses and Other Land-attached Assets No. CS 890929 (Certificate Issuance Register No. CS 13562) issued by the Department of Natural Resources and Environment of Binh Duong Province on 26 November 2019, co-signed by the Bank, Mr. Quan Trong Hung, and Ms. Le Thi Thu Hien on 29 September 2020; - Inventories pledged under the Mortgage Contract No. 020TC21-QLN dated 23 August 2021; - Machinery and equipment for the fire protection system pledged under the Mortgage Contract No. 017TC25-QLN dated 17 June 2025.
Short-term loans and borrowings balance as at 30 June 2026	:	VND 124,383,259,221
Long-term loans and borrowings balance as at 30 June 2026	:	VND 5,127,000,000

NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.18 Loans and finance lease liabilities (Continued)

(3) Loans from Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development (Agribank) – Branch 5

(3a) Credit Agreement No	: 6222-LAV-202500600 dated 16/10/2025.
Credit Limit	: VND 40,000,000,000
Availability Period	: 36 months from the date of the agreement. The Bank will conduct annual reviews of the credit limit.
Purpose	: To finance working capital, issue guarantees, and open L/Cs for the procurement of goods and raw materials for business and production activities.
Interest Rate	: Floating interest rate; interest rate adjustment periods are specified in each Disbursement Request cum Debt Acknowledgment Instrument or as stated in written notifications.
Collateral	: Mortgage of land use rights and assets attached to land under Mortgage Agreement No. 6222-LCP-202500276 dated 16/10/2025.
Balance as of 30/06/2026	: VND 40,000,000,000
(3b) Credit Agreement No	: 6222-LAV-202500601 dated 16/10/2025.
Credit Limit	: VND 50,000,000,000
Availability Period	: 36 months from the date of the agreement. The Bank will conduct annual reviews of the credit limit
Purpose	: To supplement working capital for the implementation of the ceramic tile production and business plan
Interest Rate	: The lending rate is determined for each specific debt acknowledgment instrument; the interest rate at the time of signing was 7.5% per annum. The overdue interest rate is 150% of the within-term interest rate applied at the time of reclassification to overdue debt.
Collateral	: Asset Pledge Agreements entered into between the Company and the Bank, including the Company's time deposits.
Balance as of 30/06/2026	: VND 49,900,000,000

(4) Loans from Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) – Head Office

Credit Agreement No	: No. 1027070.26 dated 24/04/2026
Credit Limit	: VND 100,000,000,000 (short-term loans) and VND 100,000,000,000 (documentary credits - L/C).
Availability Period	: 12 months from the date of the agreement.
Purpose	: To finance working capital and open L/Cs for the trading of construction materials.
Interest Rate	: Floating interest rate as determined in each Disbursement Request cum Debt Acknowledgment Instrument.
Collateral	: Corporate guarantee provided by FICO Corporation – JSC (the Parent Company) for the Company's entire debt obligations, secured by: 3,058,343 shares of Hoa An Joint Stock Company (ticker: DHA) owned by FICO Corporation – JSC; 3,056,097 shares of Thanh Thanh Glazed Tile Joint Stock Company (ticker: TTC) owned by FICO Corporation – JSC; The Company's time deposits.
Balance as of 30/06/2026	: VND 30,400,000,000

NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.18 Loans and finance lease liabilities (Continued)

(5) Short-term loans from Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank (VPBank)

Credit Agreement No	:	No. BCLC-4328-01 dated 03/03/2025.
Credit Limit	:	VND 100,000,000,000
Availability Period	:	12 months from the date of this agreement, but not exceeding the term of the Parent Company's Credit Agreement.
Purpose	:	To finance working capital for the production and trading of construction materials (including steel wire rods) and coal.
Interest Rate	:	The lending rate and interest rate adjustment mechanism shall be agreed upon by the Bank and the Customer based on market capital supply and demand, borrowing needs, and the customer's creditworthiness, as specifically stipulated in the Debt Acknowledgment Instrument(s) or relevant documents signed between the Bank and the Company.
Collateral	:	Mortgage of revolving accounts receivable/rights to debt collection to secure a maximum loan balance and loan equivalents of VND 100,000,000,000
Balance as of 30/06/2026	:	VND 7,000,000,000

(6) Loans from other parties under the following agreements:

(6.1) Loans from Hai Phong Trading - Construction Company Limited

- Short-term loan under the Loan Agreement Minutes dated 27/05/2015: Loan amount of VND 2,000,000,000; Loan term of 03 months from the signing date; Interest rate of 7.5% per annum. This loan is unsecured. The outstanding balance as of 30/06/2026 was VND 2,000,000,000.
- Short-term loan under the Loan Agreement dated 09/03/2018: Loan amount of VND 12,200,000,000; Loan term of 06 months from 09/03/2018; Interest rate is applied in accordance with the lending rate of Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade (VietinBank) – District 12 Branch offered to Hai Phong Trading - Construction Company Limited. This loan is unsecured. The outstanding balance as of 30/06/2026 was VND 10,700,000,000.
- Both parties are currently in discussions to reach an agreement on the extension of the aforementioned loan agreements as stipulated in the Appendix of the Share Transfer Agreement No. 277/FICO/HĐCN-ASEAN dated 29/08/2018 regarding the acquisition of 51% shares in Dong Nam A Brick Joint Stock Company by FICO Corporation - JSC.

(6.2) Loans from G7 World Joint Stock Company

- **Under the Loan Agreement dated 10/05/2018:** Loan amount of VND 19,950,684,720; Loan term of 01 year from 10/05/2018; Interest rate: Applied in accordance with the lending rate of Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade (VietinBank) – Thu Duc Branch offered to G7 World Joint Stock Company. This loan is unsecured. The outstanding balance as of 30/06/2026 was VND 19,950,684,720.
- Both parties are currently in discussions to reach an agreement on the extension of the aforementioned loan agreements as stipulated in the Appendix of the Share Transfer Agreement No. 277/FICO/HĐCN-ASEAN dated 29/08/2018 regarding the acquisition of 51% shares in Dong Nam A Brick Joint Stock Company by FICO Corporation - JSC.

NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.18 Loans and finance lease liabilities (Continued)

(7) Finance lease liabilities to Chailease International Financial Leasing Co., Ltd.

- Finance Lease Agreement No.: B220607603 dated 09/06/2022.
- Leased Asset: CHL Forklift (Historical cost: VND 1,663,200,000).
- Purpose: To serve business and production activities.
- Lease Amount: VND 1,330,560,000 (Including 10% VAT and representing 80% of the asset value).
- Prepayment Amount: VND 332,640,000 (Equivalent to 20% of the total asset value).
- Lease Interest Rate: Standard interest rate plus a margin of 5.22%.
- Lease Term: 48 months from the date th
- Lessor first transfers the funds to the Corporation.

NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.19 Owners' Equity

a. Change of owners' equity

	Legal capital	Other legal capital	Assets revaluation reserve	Investment and development funds	earnings (Accumulated losses)	Non-controlling interest	Total
As at 01/01/2025	1,270,000,000,000	22,161,000,000	(201,803,855,880)	34,253,808,214	431,722,741,723	(5,405,232,618)	1,550,928,461,439
Profit in the previous year	-	-	-	-	118,637,057,581	12,008,250,433	130,645,308,014
Increase due to the capital hike of Phuoc Hoa FICO Joint Stock Company	-	22,159,988,000	-	(22,159,988,000)	-	3,136,002,000	3,136,002,000
Dividend distribution	-	-	-	-	(63,500,000,000)	(5,857,775,400)	(69,357,775,400)
Appropriation to investment and development fund	-	-	-	58,262,967,414	(58,262,967,414)	-	-
Appropriation for the Bonus and Welfare Fund	-	-	-	-	(5,643,331,908)	(877,193,414)	(6,520,525,322)
Appropriation for the Board of Managements and Supervisory Board Bonus Fund	-	-	-	-	(839,999,130)	(296,670,870)	(1,136,670,000)
Consolidation adjustment	-	-	-	-	3,230,880,085	2,034,778,626	5,265,658,711
As at 31/12/2025	1,270,000,000,000	44,320,988,000	(201,803,855,880)	70,356,787,628	425,344,380,937	4,742,158,757	1,612,960,459,442
As at 01/01/2026	1,270,000,000,000	44,320,988,000	(201,803,855,880)	70,356,787,628	425,344,380,937	4,742,158,757	1,612,960,459,442
Profit for the year	-	-	-	-	83,980,724,378	16,251,340,830	100,232,065,208
Increase due to the capital hike of Phuoc Hoa FICO Joint Stock Company	-	29,950,000	-	(29,950,000)	-	-	-
Dividend distribution	-	-	-	-	(69,850,000,000)	(2,884,431,000)	(72,734,431,000)
Appropriation for the Development Investment Fund	-	-	-	9,578,665,861	(9,578,665,861)	-	-
Appropriation for the Bonus and Welfare Fund	-	-	-	-	(4,505,292,238)	(271,643,391)	(4,776,935,629)
Appropriation for the Board of Managements and Supervisory Board Bonus Fund	-	-	-	-	(800,000,000)	-	(800,000,000)
Consolidation adjustment	-	-	-	-	38,844,888,005	(26,427,720)	38,818,460,285
As at 30/06/2026	1,270,000,000,000	44,350,938,000	(201,803,855,880)	79,905,503,489	463,436,035,221	17,810,997,476	1,673,699,618,306

Unit: VND

NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.19 Owners' Equity (Continued)

b. Details of owners' equity

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
State Capital Investment Corporation (SCIC) - Limited Liability Company	509,001,000,000	509,001,000,000
Xuan Cau Investment Joint Stock Company	508,000,000,000	508,000,000,000
Others	252,999,000,000	252,999,000,000
Total	1,270,000,000,000	1,270,000,000,000

5.20 Revenues from sales and services rendered

	Q2, 2026 (VND)	Q2, 2025 (VND)	For the period ended 30/06/2026 VND	For the period ended 30/06/2025 VND
Revenue from sales of finished goods, merchandise, and services	219,850,778,081	344,302,001,219	444,878,906,962	628,018,371,855
Total	219,850,778,081	344,302,001,219	444,878,906,962	628,018,371,855
Revenue deductions	2,972,483,900	2,206,595,502	3,976,399,576	4,729,256,521
- Trade discount	1,325,452,100	2,199,027,633	2,324,086,642	4,721,688,625
- Sales allowances	-	245,999,549	2,314,066	295,193,935
- Sales returns	1,647,031,800	7,567,869	1,652,312,934	7,567,896
Net sales	216,878,294,181	342,095,405,717	440,900,193,320	623,289,115,334
<i>In which:</i>				
<i>Revenues from sales and services rendered with related parties (Details</i>	-	-	10,589,899,787	35,123,439,253
<i>Revenue deduction is related parties (Details in Note 6.2)</i>	-	-	902,993,219	792,057,533

5.21 Cost of goods sold

	Q2, 2026 (VND)	Q2, 2025 (VND)	For the period ended 30/06/2026 VND	For the period ended 30/06/2025 VND
Cost of finished goods and merchandise sold	151,344,249,033	276,373,555,844	325,100,415,781	511,132,131,011
Total	151,344,249,033	276,373,555,844	325,100,415,781	511,132,131,011

5.22 Financial income

	Q2, 2026 (VND)	Q2, 2025 (VND)	For the period ended 30/06/2026 VND	For the period ended 30/06/2025 VND
Interest income from deposits and loans	18,079,911,968	6,845,113,700	21,723,137,844	7,949,157,801
Dividends and shared profits	-	302,000,000	-	302,000,000
Realized foreign exchange gains	28,902,774	177,762,955	28,902,774	223,136,843
Interest income from late payments	85,883	-	85,883	5,963,209
Total	18,108,900,625	7,324,876,655	21,752,126,501	8,480,257,853

NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.23 Financial expense

	Q2, 2026 (VND)	Q2, 2025 (VND)	For the period ended 30/06/2026 VND	For the period ended 30/06/2025 VND
Interests expenses of loan	10,953,420,066	8,162,802,906	21,046,784,498	16,090,165,500
Realized foreign exchange losses	-	5,280,000	29,250,896	14,168,625
Expense/Reversal of provision for impairment of trading securities and	-	171,590,000	171,590,000	171,590,000
Total	10,953,420,066	8,339,672,906	21,247,625,394	16,275,924,125

5.24 Selling expense

	Q2, 2026 (VND)	Q2, 2025 (VND)	For the period ended 30/06/2026 VND	For the period ended 30/06/2025 VND
Employee expenses	2,135,724,558	2,984,167,377	3,994,880,578	4,869,063,882
Materials expenses	317,957,447	334,880,713	569,257,979	493,331,647
Office supplies expenses	88,847,921	1,088,985	89,156,420	8,894,108
Amortization and Depreciation expenses	150,597,564	210,187,447	301,164,042	457,424,878
Outsourced service expenses	334,307,756	2,385,085,050	1,292,347,390	3,712,256,562
Other cash expenses	(73,330,061)	472,703,514	1,742,129,269	1,799,009,462
Total	2,954,105,185	6,388,113,086	7,988,935,678	11,339,980,539

5.25 General administration expenses

	Q2, 2026 (VND)	Q2, 2025 (VND)	For the period ended 30/06/2026 VND	For the period ended 30/06/2025 VND
Employee expenses	12,325,654,221	14,600,257,765	23,865,300,488	34,737,128,036
Materials expenses	255,006,795	171,351,619	478,055,134	834,557,920
Office supplies expenses	175,859,610	288,252,786	308,421,950	389,060,541
Amortization and Depreciation expenses	814,049,185	1,345,943,781	1,748,120,324	2,737,394,946
Taxes, fees and charges	133,466,262	174,333,390	245,179,093	277,905,355
Provision expenses	550,000,000	1,966,234,400	650,000,000	(1,903,514,817)
Outsourced service expenses	5,259,431,360	3,068,850,647	9,209,543,652	8,132,818,472
Other cash expense	2,490,813,324	3,439,027,300	7,156,025,578	6,658,370,188
Amortization of goodwill	1,562,028,321	1,562,028,321	3,124,056,642	3,124,056,642
Total	23,566,309,078	26,616,280,009	46,784,702,861	54,987,777,283

NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.26 Share of profit or loss of associates and joint ventures

	Q2, 2026 (VND)	Q2, 2025 VND	For the period ended 30/06/2026 VND	For the period ended 30/06/2025 VND
FICO Tay Ninh Cement Joint Stock Company	18,647,920,845	23,267,271,201	23,557,520,845	28,860,506,122
Hoa An Joint Stock Company	6,524,970,057	7,661,173,520	12,447,256,178	13,444,581,025
Vitaly Joint Stock Company	196,339,694	(2,086,723,596)	(1,917,010,046)	(4,092,570,630)
FICO - Corea Construction Company Limited	(263,131,748)	(73,638,743)	(278,450,765)	134,656,694
FICO Pan - United Concrete Joint Stock Company	2,584,690,654	(2,177,712,848)	4,039,705,951	(1,676,085,803)
Packaging and Minerals No.1 Joint Stock Company	156,976,235	-	230,690,899	(95,933,504)
Total	27,847,765,737	26,590,369,534	38,079,713,062	36,575,153,904

5.27 Other income/ other expenses

	Q2, 2026 (VND)	Q2, 2025 (VND)	For the period ended 30/06/2026 VND	For the period ended 30/06/2025 VND
Disposals of fixed assets	9,920,641,200	896,045,455	10,111,323,855	746,045,455
Income from bonuses, compensations, and trade discounts received	(6,301,072)	6,940,065	5,985,741,024	285,494,347
Income from the sale of petroleum, oil, electricity and blasting services	8,787,116,018	10,269,782,826	9,447,205,670	16,077,258,950
Income from leasing services	627,355,900	601,101,900	627,355,900	1,228,052,496
Others	1,865,910,420	6,040,475,267	1,865,910,420	6,513,278,847
Total	21,194,722,466	17,814,345,513	28,264,953,231	24,850,130,095
Expenses from the sale of petroleum, oil, electricity and blasting services	7,950,894,092	9,926,777,072	13,606,108,149	15,731,112,579
Amortization and depreciation expenses, and lease expenses for premises	386,794,539	277,229,020	880,269,619	1,024,745,695
Penalties and compensations	301,891,687	767,148,033	530,984,262	167,970,878
Others	343,917,027	736,512,335	610,983,782	2,027,207,884
Total	8,983,497,345	11,707,666,460	15,628,345,812	18,951,037,036
Net other income/expenses	12,211,225,121	6,106,679,053	12,636,607,419	5,899,093,059

5.28 Earnings per share

	Q2, 2026 (VND)	Q2, 2025 (VND)	For the period ended 30/06/2026 VND	For the period ended 30/06/2025 VND
Profit after tax	67,004,163,211	52,207,071,251	83,980,724,378	62,291,311,206
Profit/Loss for the year attributable to holders of ordinary shares (VND)	67,004,163,211	52,207,071,251	83,980,724,378	62,291,311,206
Weighted average number of ordinary share	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000
Earnings per share (VND/ Share)	528	411	661	490

NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

6. OTHERS INFORMATION

6.1 Commitments

Operating lease commitments

As of June 30, 2026 the Corporation has an irrevocable operating lease commitment that is an office lease contract, the lease term is 36 years from 01 January 2010, the rent is paid one month in advance times for the entire rental period.

Operating lease commitments

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

6.2 Information about related parties

The list of related parties includes

	Relationship
State Capital Investment Corporation - Limited Liability Company	Significant shareholders
Xuan Cau Investment Joint Stock Company	Significant shareholders
FiCO Tay Ninh Cement Joint Stock Company	Associates
Hoa An Joint Stock Company	Associates
Vitaly Joint Stock Company	Associates
Havali FiCO Joint Stock Company	Associates
FiCO Corea Construction Company Limited	Associates
Tan Bach Viet Investment Construction Limited Liability Company	Associates
FiCO High Technology Joint Stock Company	Associates
FiCO Pan United Concrete Joint Stock Company	Associates
Packaging and Minerals Joint Stock Company No. 01	Associates of a subsidiaries
Members of the Board of Managements, Supervisory Board, General Director, other managers, and close family members of these individuals	Significant influence

NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

6.2 Information about related parties (Continued)

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

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

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

Name	Position	For the period ended 30/06/2026	For the period ended 30/06/2025
		VND	VND
Mrs. Do Thi Hieu	Chairman	814,985,000	617,479,000
Mr. Cao Truong Thu	Member	48,000,000	48,000,000
Mr. Nguyen Xuan Thang	Member	573,360,000	435,444,000
Mr. Pham Viet Thang	Member	48,000,000	48,000,000
Mr Dang Minh Thua	Member	-	16,000,000
Mr Nguyen Ngoc Vu Chuong	Member	143,610,000	-
Total		1,627,955,000	1,181,456,300

Remuneration of the Supervisory Board members

Name	Position	For the period ended 30/06/2026	For the period ended 30/06/2025
		VND	VND
Mr. Dao Quang Son	Head of the Board	415,470,000	313,990,000
Mrs. Tran Linh Chi	Member	61,385,000	30,000,000
Mr Le Van Huy	Member	49,718,000	30,000,000
Total		583,740,000	373,990,000

Salaries and other benefits of the General Director and other managers

Name	Position	For the period ended 30/06/2026	For the period ended 30/06/2025
		VND	VND
Mr. Cao Truong Thu	General Director	724,177,000	542,021,000
Mr. Pham Viet Thang	Deputy General Director	573,318,000	418,359,000
Mr. Nguyen Duc Loi	Deputy General Director	263,236,000	-
Mr. Nguyen Xuan Hung	Chief Accounttant	522,294,000	387,444,000
Mrs. Nguyen Le Dung	Administration in charge	218,757,400	146,303,000
Total		2,301,782,400	1,494,127,000

NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**6.2 Information about related parties (Continued)****b. Transactions with related parties**

Related parties	Relationship	Nature of transactions	For the period ended 30/06/2026 VND	For the period ended 30/06/2025 VND
<u>Purchasing transactions</u>			1,375,103,070	8,707,566,136
Vitaly Jointstock Company	Associates	Purchase of materials	1,375,103,070	7,646,813,136
Packaging and Minerals Joint Stock Company No. 01	Associates	Purchase of construction materials	-	1,060,753,000
<u>Selling transactions</u>			10,589,899,787	35,123,439,253
FICO Tay Ninh Cement Joint Stock Company	Associates	Sales of materials	-	601,088,181
FICO Pan United Concrete Joint Stock Company	Associates	Sales of construction materials	-	15,235,891,324
FICO - Corea Construction Limited Liability Company	Associates	Sales of construction materials	10,589,899,787	19,286,459,748
<u>Revenue Deductions</u>			902,993,219	792,057,533
FICO - Corea Construction Limited Liability Company	Associates	Revenue deductions	902,993,219	792,057,533
<u>Other transactions</u>			-	53,338,494
Vitaly Jointstock Company	Associates	Broken brick compensation	-	11,384,604
		Sales discounts received	-	18,181,668
		Trade discounts received	-	23,772,222

NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**6.2 Information about related parties (Continued)****c. Balance with related parties**

Related parties	Relationship	Nature of transactions	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
<u>Short-term receivables from customers</u>				
Vitaly Jointstock Company	Associates	Sales of goods	19,177,583,877	21,464,907,537
FICO High Technology Joint Stock Company	Associates	Sales of goods	13,390,003,889	13,522,608,095
FICO Pan United Concrete Joint Stock Company	Associates	Receivables from sale of goods	176,801,280	176,801,280
FICO - Corea Construction Limited Liability Company	Associates	Receivables from sale of goods	-	938,634,735
Packaging and Minerals Joint Stock Company No. 01	Associates	Receivables from sale of goods	5,610,778,708	6,821,863,427
<u>Prepayments to sellers in short-term</u>				
FICO High Technology Joint Stock Company	Associates	Purchase of goods	27,976,650	27,976,650
<u>Other receivables</u>				
Vitaly Jointstock Company	Associates	Charter Capital	36,712,208,413	36,712,208,413
Havali FiCO Joint Stock Company	Associates	Pre-privatization debt	20,579,214,440	20,579,214,440
FICO High Technology Joint Stock Company	Associates	Others receivables	4,722,757,195	4,722,757,195
Xuan Cau Investment Joint Stock Company	Significant shareholders	Pre-privatization debt	3,688,800	3,688,800
<u>Short-term supplier payables</u>				
Vitaly Jointstock Company	Associates	Income from Lending	5,923,054,795	5,923,054,795
<u>Other long-term payables</u>				
Tan Bach Viet Investment Construction Ltd.	Associates	Purchase of Brick	1,644,049,541	158,938,225
		FICO Tower Project	17,815,183,987	17,815,183,987
			17,815,183,987	17,815,183,987

NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

6.3 Comparative information

The comparative figures are the data from the Consolidated Financial Statements for Q2, 2025. Some of the figures have been restated to align with the presentation of this quarter's financial statements

Ho Chi Minh City July 29 , 2026

Prepared

Nguyen Thi Ngan

Chief Accountant

Nguyen Xuan Hung

General Director



Cao Truong Thu