

Số: 134/CBTT-FiCO

Tp.HCM, ngày 29 tháng 4 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 I 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 I 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 năm 2024):
Có Không
Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:
Có Không
 - + Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:



Có Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có Không

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

Có Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/04/2026 tại đường dẫn: <https://www.fico.com.vn/co-dong>

Tài liệu đính kèm:

- BCTC Quý I/2026
- Văn bản giải trình

TỔNG CÔNG TY VLXD SỐ 1 - CTCP



Nguyễn Lê Dung



TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1-CTCP



BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

QUÝ 1 NĂM 2026

Thành phố Hồ Chí Minh Tháng 04 năm 2026

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Quý 1 năm 2026

Thành phố Hồ Chí Minh - Tháng 04 năm 2026

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP	
Bảng Cân đối kế toán	3 - 5
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	6
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	7 - 8
Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 44

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công Ty Vật Liệu Xây Dựng Số 1 - Công ty Cổ phần trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp cho Quý 1 năm 2026.

TỔNG CÔNG TY

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

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

Công ty mẹ - Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 được chuyển sang tổ chức và hoạt động theo mô hình Công ty TNHH Một thành viên hoạt động sản xuất kinh doanh theo Luật doanh nghiệp theo quyết định số 614/QĐ-BXD ngày 10/06/2010 của Bộ trưởng Bộ Xây Dựng.

Tổng Công ty được phê duyệt phương án cổ phần hóa và chuyển thành Công Ty Cổ phần theo Quyết định số 1874/QĐ-TTg ngày 03/11/2015 của Thủ tướng Chính phủ và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần mã số 0300402493 ngày 01/10/2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 04 tháng 08 năm 2025.

Vốn điều lệ của Tổng Công Ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300402493 thay đổi lần thứ 13 ngày 04/08/2025 là 1.270.000.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn, hai trăm bảy mươi tỷ đồng).

Tên Tổng Công Ty viết tắt: FICO

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

Ông	Đào Quang Sơn	Trưởng ban
Bà	Trần Linh Chi	Thành viên
Bà	Phạm Thị Mỹ Vân	Thành viên (Ngày 21/04/2026)

Ban Tổng Giám đốc

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho Quý 1 năm 2026.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31/03/2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,

Tổng Giám đốc



Cao Trường Thọ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2026

**TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 -
CÔNG TY CỔ PHẦN**Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur,
Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.**Mẫu số B 01 - DN**Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

TÀI SẢN	MS	TM	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.218.509.029.398	1.264.164.015.791
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	99.152.014.217	82.921.830.967
1. Tiền	111		59.152.014.217	82.921.830.967
2. Các khoản tương đương tiền	112		40.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	365.132.410.959	404.670.238.355
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		365.132.410.959	404.670.238.355
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		512.718.820.820	517.082.221.506
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	354.573.659.679	366.971.599.614
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	230.632.451.061	222.987.499.415
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	71.193.958.935	70.804.371.332
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(145.771.632.977)	(145.771.632.977)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137	5.6	2.090.384.122	2.090.384.122
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	239.621.274.034	258.568.505.600
1. Hàng tồn kho	141		246.377.323.755	278.635.854.395
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(6.756.049.721)	(20.067.348.795)
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		1.884.509.368	921.219.363
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.8	1.574.072.403	610.782.398
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.17	310.436.965	310.436.965
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

	MS	TM	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.091.993.064.782	1.095.178.485.124
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.083.872.688	2.519.420.115
1. Phải thu dài hạn khác	215	5.5	3.083.872.688	2.519.420.115
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		23.784.235.556	24.735.479.091
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	10.333.085.096	10.760.257.836
- Nguyên giá	222		58.066.330.539	58.066.330.539
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(47.733.245.443)	(47.306.072.703)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	13.451.150.460	13.975.221.255
- Nguyên giá	228		25.898.352.618	25.898.352.618
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(12.447.202.158)	(11.923.131.363)
III. Bất động sản đầu tư	240	5.11	8.776.646.133	9.124.250.670
1. Nguyên giá	241		31.597.726.547	31.597.726.547
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(22.821.080.414)	(22.473.475.877)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		6.220.476.540	6.197.976.540
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.12	6.220.476.540	6.197.976.540
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260	5.2	1.011.960.503.584	1.013.960.503.584
1. Đầu tư vào công ty con	261		282.659.586.870	282.659.586.870
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		763.722.376.457	763.722.376.457
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		54.433.569.518	56.433.569.518
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(88.855.029.261)	(88.855.029.261)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	270		38.167.330.281	38.640.855.124
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.8	38.167.330.281	38.640.855.124
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
5. Lợi thế thương mại			-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	280		2.310.502.094.180	2.359.342.500.915

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

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

Mẫu số B 01 - DN

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

	MS	TM	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		832.514.878.027	923.366.898.381
I. Nợ ngắn hạn	310		806.895.000.541	898.247.020.895
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	192.749.796.356	202.699.627.750
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	106.407.954.654	113.377.205.752
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	5.15	95.283.242	106.003.992
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.17	1.519.024.581	2.942.073.836
5. Phải trả người lao động	315		7.007.840.190	11.501.055.460
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.16	1.448.552.035	849.514.581
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		74.473.500	-
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.18	1.251.455.546	1.251.039.904
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.19	490.993.224.357	557.533.951.574
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		5.347.396.080	7.986.548.046
II. Nợ dài hạn	330		25.619.877.486	25.119.877.486
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Phải trả dài hạn khác	338	5.18	25.619.877.486	25.119.877.486
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.20	1.477.987.216.153	1.435.975.602.534
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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		13.325.940.000	13.295.990.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		61.817.094.609	61.847.044.609
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		132.844.181.544	90.832.567.925
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		90.832.567.925	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		42.011.613.619	90.832.567.925
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		2.310.502.094.180	2.359.342.500.915

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Người lập



Phạm Thị Kim Chi

Kế Toán Trưởng



Nguyễn Xuân Hùng

Tổng Giám đốc



Cao Trường Thọ

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán từ ngày	Cho kỳ kế toán từ ngày
			01/01/2026 đến ngày 31/03/2026 VND	01/01/2025 đến ngày 31/03/2025 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	249.414.997.014	302.454.216.021
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	374.124.380	1.107.224.588
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.3	249.040.872.634	301.346.991.433
4. Giá vốn hàng bán	11	6.4	233.731.683.717	289.190.919.253
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		15.309.188.917	12.156.072.180
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.5	43.837.538.959	45.753.905.145
8. Chi phí tài chính	23	6.6	6.194.716.437	4.545.258.853
<i>Trong đó: Chi phí đi vay</i>	24		6.179.484.808	4.540.647.474
9. Chi phí bán hàng	25	6.7	1.561.471.059	1.200.706.429
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	9.723.901.542	14.131.285.682
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21+22-(23+25+26)}	30		41.666.638.838	38.032.726.361
12. Thu nhập khác	31	6.8	611.410.394	518.318.365
13. Chi phí khác	32	6.8	266.435.613	298.189.632
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.8	344.974.781	220.128.733
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		42.011.613.619	38.252.855.094
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		42.011.613.619	38.252.855.094

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Người lập

Kế Toán Trưởng

Tổng Giám đốc





Phạm Thị Kim Chi

Nguyễn Xuân Hùng

Cao Trường Thu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

CHỈ TIÊU	MS TM	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	42.011.613.619	38.252.855.094
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	1.298.848.072	1.153.902.597
- Các khoản dự phòng	03	(13.311.299.074)	
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(43.837.538.959)	(41.161.920.574)
- Chi phí đi vay	06	6.179.484.808	4.540.647.474
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(7.658.891.534)	2.785.484.591
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	3.798.948.113	26.002.672.452
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	32.258.530.640	(35.952.879)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(21.661.420.421)	28.842.463.288
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(489.765.162)	(311.675.926)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14	(6.179.484.808)	(4.540.647.474)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(2.639.151.966)	(875.298.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(2.571.235.138)	51.867.046.052
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(22.500.000)	(1.113.948.051)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(101.000.000.000)	(40.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	140.537.827.396	40.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	2.000.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	43.837.538.959	48.126.485.856
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	85.352.866.355	46.512.537.805

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán từ	Cho kỳ kế toán từ
			ngày 01/01/2026 đến	ngày 01/01/2025 đến
			ngày 31/03/2026	ngày 31/03/2025
			VND	VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	274.089.324.927
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(66.540.727.217)	(470.637.425.675)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(10.720.750)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(66.551.447.967)	(196.548.100.748)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		16.230.183.250	(98.168.516.891)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	82.921.830.967	145.502.093.129
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	99.152.014.217	47.333.576.238

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Người lập

Kế Toán Trưởng

Tổng Giám đốc

Phạm Thị Kim Chi

Nguyễn Xuân Hùng



Cao Trường Thu

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

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

Công ty mẹ - Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 được chuyển sang tổ chức và hoạt động theo mô hình Công ty TNHH Một thành viên hoạt động sản xuất kinh doanh theo Luật doanh nghiệp theo quyết định số 614/QĐ-BXD ngày 10/06/2010.

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

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

Tên viết tắt: FICO Co., JSC

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

Sở hữu vốn tại thời điểm 31 tháng 03 năm 2026

Đối tượng	Tỷ lệ	31/03/2026 (VND)		Tỷ lệ	01/01/2026 (VND)	
		Số CP	Thành tiền		Số CP	Thành tiền
Vốn góp của Nhà nước (*)	40.08%	50,900,100	509,001,000,000	40.08%	50,900,100	509,001,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	40.00%	50,800,000	508,000,000,000	40.00%	50,800,000	508,000,000,000
Các cổ đông khác	19.92%	25,299,900	252,999,000,000	19.92%	25,299,900	252,999,000,000
Cộng		127,000,000	1,270,000,000,000		127,000,000	1,270,000,000,000

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

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

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 71 người (31/03/2025 là 71 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

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

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

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

Hoạt động chính trong Quý 1 năm 2026: Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, Kinh doanh bất động sản.

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

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

1.4 Cấu trúc Tổng Công ty

Đơn vị trực thuộc: Tại ngày 31/03/2026, Tổng Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

STT	Tên chi nhánh	Địa chỉ, mã số thuế chi nhánh
1	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần - Xí nghiệp khai thác đá Thống Nhất	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 Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai Mã số chi nhánh: 0300402493-010

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

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

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

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

STT	Tên chi nhánh	Địa chỉ, mã số thuế chi nhánh
4	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP - CN FiCO Bình Dương	Lô F, đường số 2B, KCN Đồng An, Phường Bình Hòa, TP.Hồ Chí Minh Mã số chi nhánh: 0300402493-014
5	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP – Công Ty Cát Cam Ranh FICO	Thôn Tân Hải, Xã Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam Mã số chi nhánh: 0300402493-006

Công ty con: Tại ngày 31/03/2026 Tổng Công ty có các Công ty con như sau:

STT	Tên Công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
1	Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	Sản xuất kinh doanh đá xây dựng, đá Granite	73,91%	73,91%
2	Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định FiCO	Gia công cơ khí; buôn bán vật liệu; thiết bị lắp đặt trong ngành xây dựng	64,24%	64,24%
3	Công ty TNHH MTV Cát Cam Ranh FiCO	Sản xuất và kinh doanh cát	100%	100%
4	Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	100%	100%
5	Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Sản xuất gạch	51%	51%
6	Công ty Cổ phần gạch men Thanh Thanh	Sản xuất gạch	51,44%	51,44%
7	Công ty TNHH MTV kinh doanh sản phẩm FiCO (FiCOCom)	Thương mại	100%	100%

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

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

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

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

Công ty liên kết, liên doanh: Tại ngày 31/03/2026 Tổng Công ty có các công ty liên doanh, liên kết như sau:

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

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

Năm tài chính

Năm tài chính của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01, kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.
Kỳ kế toán Quý 1 bắt đầu từ ngày 01 tháng 01, kết thúc vào ngày 31 tháng 03 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

3. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp

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

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

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo là Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính tổng hợp nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2026 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty.

Quyết toán cổ phần hóa

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

Ước tính kế toán

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

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

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

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

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

Đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp: 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 31/03/2026.

Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày 31/03/2026 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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết và đầu tư khác

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

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

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

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

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết, các khoản đầu tư khác được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tổng Công ty là bên góp vốn

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

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

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

Công cụ, dụng cụ

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

Tiền thuê văn phòng trả trước

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

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm:

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

- Tổng Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tổng Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ:

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

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

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

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

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

Các bên liên quan

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

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

Báo cáo bộ phận

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP.

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	521,070,681	145,928,497
Tiền gửi không kỳ hạn .	58,630,943,536	82,775,902,470
Tương đương tiền .	40,000,000,000	-
Tổng	99,152,014,217	82,921,830,967

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/03/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
<i>a) Ngắn hạn</i>				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	365,132,410,959	365,132,410,959	398,300,000,000	398,300,000,000
<i>b) Dài hạn</i>				
Trái phiếu (ii)	-	-	-	-
Tổng	365,132,410,959	365,132,410,959	398,300,000,000	398,300,000,000

(i) Tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng được gửi tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,2 %/năm đến 8,2 %/năm.

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

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

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tỷ lệ		31/03/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Vốn năm giữ	biểu quyết	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác								
Công ty Cổ phần Vật liệu và Xây dựng Gạch Sài Gòn			54.433.569.518	53.097.497.070 [*]	(1.336.072.448) [*]	56.433.569.518	55.097.497.070 [*]	(1.336.072.448)
Công ty Cổ phần Bao Bì và Khoáng sản số 1	10,00%	10,00%	293.330.739	293.330.739	-	293.330.739	293.330.739	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	5,33%	5,33%	1.041.450.787	-	(1.041.450.787)	1.041.450.787	-	(1.041.450.787)
Công ty Cổ phần Đầu tư FICO	13,16%	13,16%	2.300.016.674	2.300.016.674	-	2.300.016.674	2.300.016.674	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Năng Lượng FICO Bình Định	1,28%	1,28%	19.743.750.000	19.743.750.000	-	19.743.750.000	19.743.750.000	-
Công ty Cổ phần Khoáng sản FICO Tây Ninh	4,03%	4,03%	6.581.250.000	6.581.250.000	-	6.581.250.000	6.581.250.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Xuân Thiện	0,45%	0,45%	4.096.610.711	4.096.610.711	-	4.096.610.711	4.096.610.711	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành.	0,194%	0,194%	3.093.151.670	2.798.530.009	(294.621.661)	3.093.151.670	2.798.530.009	(294.621.661)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Fik	13,48%	13,48%	2.444	2.444	-	2.444	2.444	-
Công ty Cổ phần BT20 Cửu Long	8,88%	8,88%	7.298.882.365	7.298.882.365	-	7.298.882.365	7.298.882.365	-
			9.985.124.128	9.985.124.128	-	11.985.124.128	11.985.124.128	-
Cộng			1.100.815.532.845	1.011.960.503.584	(88.855.029.261)	1.102.815.532.845	1.013.960.503.584	(88.855.029.261)

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

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

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

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/03/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	354,573,659,679	(95,985,661,670)	366,971,599,614	(95,985,661,670)
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	-	-	45,114,206	-
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FICO	138,784,061,437	-	135,088,032,418	-
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định FICO	11,442,433,947	-	11,181,213,947	-
Công ty TNHH Xây Lấp Thương Mại Hoàng Dũng	15,862,179,158	(15,862,179,158)	15,862,179,158	(15,862,179,158)
Công ty TNHH Dịch Vụ Thương Mại Sản Xuất Xây Dựng Đồng Mê Kôn	14,248,147,377	(14,248,147,377)	14,248,147,377	(14,248,147,377)
CN Công Ty TNHH XD Công Trình Hùng Vương Tại Bà Rịa Vũng Tàu.	912,036,772	-	2,170,247,287	-
Công Ty Cổ Phần Bê Tông FICO Pan United	-	-	938,634,735	-
Công Ty TNHH Kính Nội Siêu Trắng Phú Mỹ	4,570,137,853	-	7,182,490,715	-
Công Ty TNHH Xây Dựng Number One	1,454,144,516	-	1,454,144,516	-
Công Ty Cổ Phần Việt Ren	2,320,230,001	-	2,320,230,001	-
Công Ty Cổ Phần Beton 6	11,932,519,621	(11,932,519,621)	11,932,519,621	(11,932,519,621)
Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Vật Liệu Minh Long	48,716,740,361	-	70,639,994,984	-
Công Ty Cổ Phần VITALY	13,490,003,889	(6,745,001,945)	13,522,608,095	(6,745,001,945)
Các khoản phải thu khách hàng khác	90,841,024,747	(47,197,813,569)	80,386,042,554	(47,197,813,569)
Cộng	354,573,659,679	(95,985,661,670)	366,971,599,614	(95,985,661,670)

Trong đó :

Phải thu khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan **170,955,907,772** **168,805,017,602**

(Chi tiết tại thuyết minh số 7.2)

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/03/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Trả trước cho người bán ngắn hạn	230,632,451,061	(2,001,268,827)	222,987,499,415	(2,001,268,827)
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	227,893,398,513	-	219,859,926,085	-
Công Ty CP Khảo sát Thiết Kế Và Tư Vấn Đầu Tư	34,152,600	-	34,152,600	-
Công Ty Cổ Phần SPL	245,000,000	(245,000,000)	245,000,000	(245,000,000)
Công ty TNHH May Sừ Từ Vàng	-	-	518,313,600	-
Công Ty CP Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng Sagen	631,215,000	(631,215,000)	631,215,000	(631,215,000)
Công Ty CP Tư Vấn Và Định Giá CPA Việt Nam	240,000,000	-	240,000,000	-
Công Ty TNHH Truyền Thông Thiên Ân	10,500,000	-	10,500,000	-
Công Ty TNHH Lixil Việt Nam	559,330,130	(559,330,130)	559,330,130	(559,330,130)
Công Ty CP Kiến Trúc Lập Phương	120,000,000	-	120,000,000	-
Công Ty CP Vật Liệu Xây Dựng Becamex	73,475,280	-	73,475,280	-
Công Ty TNHH Thương Mại Thép Nam Việt	131,077,100	-	131,077,100	-
Các khoản trả trước người bán khác	694,302,438	(565,723,697)	564,509,620	(565,723,697)
Trả trước cho người bán dài hạn	-	-	-	-
Cộng	230,632,451,061	(2,001,268,827)	222,987,499,415	(2,001,268,827)

Trong đó :

Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan **227,921,375,163** **219,887,902,735**

(Chi tiết tại thuyết minh số 7.2)

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

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

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

5.5 Phải thu ngắn hạn khác

	31/03/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Ngắn hạn	71.193.958.935	(47.784.702.480)	70.804.371.332	(47.784.702.480)
Tạm ứng	2.094.169.914	(17.386.780)	1.731.321.547	(17.386.780)
Ký cược, ký quỹ	440.874.795	-	443.343.214	-
Công ty Cổ phần Vitaly - Phải thu về cổ phần hóa	20.579.214.440	(20.579.214.440)	20.579.214.440	(20.579.214.440)
Công ty Cổ phần Vitaly	4.722.757.195	(4.722.757.195)	4.722.757.195	(4.722.757.195)
Công ty Cổ phần BT20 - Cửu Long - Chi phí quản lý điều hành.	8.210.292.645	(8.210.292.645)	8.210.292.645	(8.210.292.645)
Công ty Cổ phần Đầu tư XD Trường An-Viwaseen- Vay hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp.	1.846.506.273	(1.846.506.273)	1.846.506.273	(1.846.506.273)
Công ty Cổ phần Đầu tư Và Kinh Doanh Vật Liệu Xây dựng FiCO (BMT) - Cổ tức lợi nhuận được chia.	430.040.000		430.040.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu - Lãi chậm thanh toán	5.923.054.795		5.923.054.795	
Công Ty Cổ Phần Havalí 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 DA 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 CP đầu tư FiCO -Tiền hoàn trả phí bảo trì Chung Cư.	11.444.000.000		11.444.000.000	
Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO - Chi nhánh Đà Nẵng - Công nợ nhận bàn giao	2.695.985.621		2.695.985.621	
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á - Hỗ trợ tiền mua vật tư	298.000.000		298.000.000	
Phải thu khác tại Văn phòng	1.472.364.858	(1.371.846.748)	1.443.157.203	(1.371.846.748)
Phải thu khác tại Bộ phận kinh doanh	287.838.389	(287.838.389)	287.838.389	(287.838.389)
Phải thu khác tại Công Ty Thương mại FiCO	167.675.575	(167.675.575)	167.675.575	(167.675.575)
b) Dài hạn	3.083.872.688	-	2.519.420.115	-
Ký cược, ký quỹ dài hạn	3.083.872.688	-	2.519.420.115	-
Cộng	74.277.831.623	(47.784.702.480)	73.323.791.447	(47.784.702.480)

Trong đó:

Phải thu khác là các bên liên quan

41,891,194,034

41,391,194,034

(Chi tiết tại thuyết minh số 7.2)

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

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

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

5.6 Tài sản thiếu chờ xử lý

	31/03/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Tài sản thiếu sau kiểm kê của Nhà máy rượu SP	-	2,090,384,122	-	2,090,384,122
Tổng	-	2,090,384,122	-	2,090,384,122

5.7 Hàng tồn kho

	31/03/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi đường	-	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	218,297,958,941	-	218,297,958,941	-
Sản phẩm	-	-	-	-
Hàng hóa	8,116,801,414	(6,756,049,721)	40,375,332,054	(20,067,348,795)
Hàng hóa bất động sản	19,962,563,400	-	19,962,563,400	-
Nguyên liệu, vật tư tại kho bảo thuế	-	-	-	-
Tổng	246,377,323,755	(6,756,049,721)	278,635,854,395	(20,067,348,795)

5.8 Chi phí chờ phân bổ

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	1,574,072,403	610,782,398
Chi phí bê tông đầm lăn	401,917,020	401,917,020
Chi phí tiền thuê đất	972,532,098	-
Chi phí mua bảo hiểm	44,072,500	-
Chi phí khác chờ phân bổ	155,550,785	208,865,378
Dài hạn	38,167,330,281	38,640,855,124
Chi phí thuê văn phòng tại tòa nhà Sailing Tower	36,907,132,948	37,374,311,845
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1,260,197,333	1,266,543,279
Chi phí khác chờ phân bổ	-	-
Tổng	39,741,402,684	39,251,637,522

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

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

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

5.9 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

NGUYÊN GIÁ	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Số dư tại ngày 01/01/2026	36,486,853,092	5,824,706,592	15,234,367,968	520,402,887	-	58,066,330,539
Tăng do mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Tăng do đầu tư XDCB hoàn thành trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Tăng do điều chuyển nội bộ trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Tăng do nhận góp vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Do giảm khác trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/03/2026	36,486,853,092	5,824,706,592	15,234,367,968	520,402,887	-	58,066,330,539
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại ngày 01/01/2026	31,277,150,812	839,649,928	14,740,585,133	448,686,830	-	47,306,072,703
Khấu hao trong kỳ	205,148,374	180,182,784	37,033,713	4,807,869	-	427,172,740
Tăng do điều chuyển nội bộ trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Tăng do phân loại lại trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Giảm do phân loại lại trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/03/2026	31,482,299,186	1,019,832,712	14,777,618,846	453,494,699	-	47,733,245,443
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2026	5,209,702,280	4,985,056,664	493,782,835	71,716,057	-	10,760,257,836
Tại ngày 31/03/2026	5,004,553,906	4,804,873,880	456,749,122	66,908,188	-	10,333,085,096

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

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

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

5.10 Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Quyền tác giả	Quyền sở hữu công nghiệp	Phần mềm	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại ngày 01/01/2026	25,583,824,787	-	-	-	314,527,831	25,898,352,618
Tăng do mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Tăng do đầu tư XDCB hoàn thành trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Tăng do điều chuyển nội bộ trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Do giảm khác trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/03/2026	25,583,824,787	-	-	-	314,527,831	25,898,352,618
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại ngày 01/01/2026	11,608,603,532	-	-	-	314,527,831	11,923,131,363
Khấu hao trong kỳ	524,070,795	-	-	-	-	524,070,795
Tăng do điều chuyển nội bộ trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Tăng do phân loại lại trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Giảm do phân loại lại trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/03/2026	12,132,674,327	-	-	-	314,527,831	12,447,202,158
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2026	13,975,221,255	-	-	-	-	13,975,221,255
Tại ngày 31/03/2026	13,451,150,460	-	-	-	-	13,451,150,460

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

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

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

5.11 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	01/01/2026 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	31/03/2026 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	31.597.726.547	-	-	31.597.726.547
Sàn Thương mại dịch vụ tại Chung cư 17 Hồ Hào Hớn	5.546.280.685			5.546.280.685
Văn phòng làm việc tại Chung cư Vạn Đô	1.748.530.392			1.748.530.392
Sàn giao dịch Bất động sản tại Chung cư Vạn Đô	1.067.851.400			1.067.851.400
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Vạn Đô	10.832.417.430	-	-	10.832.417.430
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Horizon	3.247.061.227	-	-	3.247.061.227
Nhà máy Cán Kéo	6.424.310.413	-	-	6.424.310.413
Tiền thuê đất Nhà máy Cán Kéo	2.731.275.000	-	-	2.731.275.000
Giá trị hao mòn lũy kế	22.473.475.877	347.604.537	-	22.821.080.414
Sàn Thương mại dịch vụ tại Chung cư 17 Hồ Hào Hớn	4.437.024.564	138.657.015	-	4.575.681.579
Văn phòng làm việc tại Chung cư Vạn Đô	1.079.378.968	18.844.290	-	1.098.223.258
Sàn giao dịch Bất động sản tại Chung cư Vạn Đô	663.524.123	11.598.729	-	675.122.852
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Vạn Đô	6.916.602.793	108.324.174	-	7.024.926.967
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Horizon	1.750.548.808	32.411.415		1.782.960.223
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	17.968.914		1.239.855.122
Giá trị còn lại	9.124.250.670	-	347.604.537	8.776.646.133
Sàn Thương mại dịch vụ tại Chung cư 17 Hồ Hào Hớn	1.109.256.121		138.657.015	970.599.106
Văn phòng làm việc tại Chung cư Vạn Đô	669.151.424		18.844.290	650.307.134
Sàn giao dịch Bất động sản tại Chung cư Vạn Đô	404.327.277		11.598.729	392.728.548
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Vạn Đô	3.915.814.637		108.324.174	3.807.490.463
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Horizon	1.496.512.419		32.411.415	1.464.101.004
Nhà máy Cán Kéo	19.800.000		19.800.000	-
Tiền thuê đất Nhà máy Cán Kéo	1.509.388.792		17.968.914	1.491.419.878

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

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

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

5.12 Tài sản dở dang dài hạn

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	6.220.476.540	6.197.976.540
Chi phí dự án nhà máy Silica	3.131.766.995	3.131.766.995
Chi phí XD CB dở dang của Dự án Phan Huy Ích	3.088.709.545	3.066.209.545
Tổng	6.220.476.540	6.197.976.540

5.13 Phải trả người bán

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	192,749,796,356	202,699,627,750
Công Ty TNHH MTV TMDV VL Thiết Bị Quảng I	880,532,660	773,203,980
Công Ty TNHH SX TM Bao Bi Phương Nam	1,944,434,635	875,946,096
Công Ty TNHH MTV Dụng Cụ Mài Tân Đại Thành	405,258,595	331,023,239
Công Ty CP SX Và Đầu Tư Hoàng Gia Xanh	1,654,124,328	2,494,982,520
Công Ty TNHH Vitto	383,211,000	505,143,000
Công Ty TNHH Vật Liệu Công Nghiệp Hoàng Phát	603,673,774	613,468,436
Công Ty CP Frit Phú Xuân	4,702,968,000	2,848,176,000
Công Ty TNHH Hải Tùng	4,834,478,880	4,814,457,120
Công Ty TNHH Đầu Tư Hoàng Nam Phát	846,904,690	800,655,075
Công Ty TNHH Một Thành Viên SX Và TM Bùi Đ	10,475,956,800	6,867,050,400
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	11,970,983,196	12,567,645,504
Công ty Cổ phần Phước Hòa FICO	51,168,598,737	60,139,000,183
Công ty CP Vitaly	326,842,661	158,938,225
Công Ty TNHH MTV Cát Cam Ranh FICO	71,936,764,123	75,201,684,847
Công ty TNHH Việt Hương	276,465,420	282,328,740
Các đối tượng còn lại chiếm dưới 10%	30,338,598,857	33,425,924,385
Dài hạn	-	-
Tổng	192,749,796,356	202,699,627,750

Trong đó:

Phải trả người bán là các bên liên quan	136,912,424,686	149,576,504,728
---	-----------------	-----------------

(Chi tiết tại thuyết minh số 7.2)

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

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

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

5.14 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	106,407,954,654	113,377,205,752
Công Ty TNHH Kinh Doanh và Đầu Tư Sông Ngọc	97,234,945,500	97,234,945,500
Các đối tượng còn lại chiếm dưới 10%	9,173,009,154	16,142,260,252
Dài hạn	-	-
Tổng	106,407,954,654	113,377,205,752

5.15 Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	95,283,242	106,003,992

5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	1,448,552,035	849,514,581
Chi phí quyền khai thác khoáng sản	100,297,000	100,297,000
Chi phí lãi vay	536,016,706	536,016,706
Chi phí khác	812,238,329	213,200,875
Tổng	1,448,552,035	849,514,581

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

5.17 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp trong kỳ VND	31/03/2026 VND
a) Phải nộp	2,942,073,836	4,023,483,961	5,446,533,216	1,519,024,581
<i>Ngắn hạn</i>	<i>2,942,073,836</i>	<i>4,023,483,961</i>	<i>5,446,533,216</i>	<i>1,519,024,581</i>
Thuế giá trị gia tăng	2,039,739,614	3,354,843,051	4,646,724,906	747,857,759
Thuế thu nhập doanh nghiệp	430,116,860	-	-	430,116,860
Thuế thu nhập cá nhân	222,452,000	668,640,910	799,808,310	91,284,600
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	249,765,362	-	-	249,765,362
<i>Dài hạn</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
b) Phải thu	310,436,965	-	-	310,436,965
<i>Ngắn hạn</i>	<i>310,436,965</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>310,436,965</i>
Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
Thuế xuất nhập khẩu	115,199	-	-	115,199
Thuế thu nhập doanh nghiệp	310,321,766	-	-	310,321,766
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-	-

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

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

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

5.18 Phải trả khác

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	1,251,455,546	1,251,039,904
Các khoản bảo hiểm xã hội bắt buộc	5,560,771	5,560,771
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	60,000,000	60,000,000
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO Đà Nẵng	324,816,118	324,816,118
Phải trả phải nộp khác	861,078,657	860,663,015
Dài hạn	25,619,877,486	25,119,877,486
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	7,804,693,499	7,304,693,499
Phải trả về dự án FiCO Tower - Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	17,815,183,987	17,815,183,987
Tổng	26,871,333,032	26,370,917,390
Trong đó:		
Phải trả khác là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.2)	20,968,917,816	20,467,628,206

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

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

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

5.19 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/03/2026 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	01/01/2026 VND
a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	490,993,224,357	237,810,857,001	304,351,584,218	557,533,951,574
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN TP. Hồ Chí Minh (1)	402,582,878,297	205,310,857,001	262,104,393,658	459,376,414,954
Ngân hàng Nông Nghiệp Và PTNT VN (Agribank) - Chi nhánh 5 (2)	39,975,085,285			39,975,085,285
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Bình Dương (3)	48,435,260,775	32,500,000,000	34,000,000,000	49,935,260,775
Ngân hàng TMCP Quốc Tế VN (VIB) Hội Sờ (4)	-	-	8,247,190,560	8,247,190,560
b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	-	-
Tổng	490,993,224,357	237,810,857,001	304,351,584,218	557,533,951,574

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

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2026/77158/HĐTD ngày 07/01/2026 với hạn mức tín dụng tối đa là 500.000.000.000 đồng. 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 cho vay được áp dụng theo từng hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ. Hình thức đảm bảo tiền vay: hợp đồng thế chấp tài sản số 52/2015/77158/HĐTC ngày 02/11/2015 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 52/2015/77158/HĐTC-PL1 ngày 24/03/2017; hợp đồng thế chấp 01/2020/77158/HĐBĐ ngày 18/05/2020; và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 52/2015/77158/HĐBĐ ngày 18/05/2020; hợp đồng thế chấp 04/2020/77158/HĐBĐ ngày 18/05/2020 và hợp đồng thế chấp 08/2021/77158/HĐBĐ ngày 30/11/2021; hợp đồng cầm cố tiền gửi số 01/2025/77158/HĐBĐ ngày 25/03/2025 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2025/77158/HĐBĐ ngày 16/01/2026.

Số dư nợ gốc vay tại ngày 31/03/2026: **402.557.668.041 VND.**

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

Số dư nợ gốc thẻ tín dụng doanh nghiệp tại ngày 31/03/2026 **25.210.256 VND**

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

5.19 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(2) Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam (Agribank) Chi nhánh 5

Hợp đồng tín dụng số 6222-LAV-202500600 ngày 16/10/2025. Hạn mức cấp tín dụng là 40.000.000.000 đồng. Thời gian duy trì hạn mức cấp tín dụng: 36 tháng tính từ ngày ký hợp đồng. Mục đích sử dụng vốn: bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh và mở L/C mua hàng hóa, nguyên vật liệu phục vụ cho hoạt động kinh doanh. Hình thức bảo đảm tiền vay: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6222-LCP-202500276 ngày 16/10/2025.

Số dư nợ gốc vay tại ngày 31/03/2026: **39.975.085.285 VND**

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

Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 038A25/HM-QLN ngày 05/11/2025 với hạn mức cho vay là 50.000.000.000 đồng. Thời hạn duy trì hạn mức cho vay đến ngày 14/11/2026. Thời hạn vay theo từng kế ước là tối đa 06 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Lãi suất cho vay áp dụng theo từng kế ước nhận nợ. Hình thức bảo đảm tiền vay: Theo Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 004TC22-QLN ngày 17/05/2022 kèm Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 03/004TC22-QLN ngày 05/11/2025 và Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng số 007TC22-QLN ngày 17/05/2022 kèm Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 03/007TC22-QLN ngày 05/11/2025.

Số dư nợ gốc vay tại ngày 31/03/2026: **48.435.260.775 VND.**

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

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC

Ngày 17/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

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

5.20 Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2025	1.270.000.000.000		17.744.677.068	124.543.202.175	1.412.287.879.243
Tăng trong năm	-	13.295.990.000	57.398.357.541	90.832.567.925	161.526.915.466
Lãi trong năm	-	-	-	90.832.567.925	90.832.567.925
Phân phối lợi nhuận	-	13.295.990.000	57.398.357.541	-	70.694.347.541
Giảm trong năm	-	-	(13.295.990.000)	(124.543.202.175)	(137.839.192.175)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	(57.398.357.541)	(57.398.357.541)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(13.295.990.000)	(3.644.844.634)	(16.940.834.634)
Chia cổ tức năm 2024	-	-	-	(63.500.000.000)	(63.500.000.000)
Số dư tại 31/12/2025	1.270.000.000.000	13.295.990.000	61.847.044.609	90.832.567.925	1.435.975.602.534
Số dư tại 01/01/2026	1.270.000.000.000	13.295.990.000	61.847.044.609	90.832.567.925	1.435.975.602.534
Tăng trong năm	-	29.950.000	-	42.011.613.619	42.041.563.619
Lãi trong năm nay	-	-	-	42.011.613.619	42.011.613.619
Phân phối quỹ trong năm	-	29.950.000	-	-	29.950.000
Giảm trong năm	-	-	(29.950.000)	-	(29.950.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	(29.950.000)	-	(29.950.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-
Chia cổ tức năm 2025	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/03/2026	1.270.000.000.000	13.325.940.000	61.817.094.609	132.844.181.544	1.477.987.216.153

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Tổng Công Ty Đầu Tư và Kinh Doanh Vốn Nhà Nước (SCIC)	509.001.000.000	509.001.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	508.000.000.000	508.000.000.000
Các cổ đông khác	252.999.000.000	252.999.000.000
Tổng	1.270.000.000.000	1.270.000.000.000

**TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 -
CÔNG TY CỔ PHẦN**Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur,
phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.**Mẫu số B 09 - DN**

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC

Ngày 17/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025 VND
Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa	241,691,616,591	295,202,624,027
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3,778,167,276	3,820,279,144
Doanh thu bất động sản	3,945,213,147	3,431,312,850
Cộng	249,414,997,014	302,454,216,021

6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025 VND
Khoản chiết khấu thương mại	374,124,380	852,378,105
Khoản giảm giá hàng bán	-	254,846,483
Khoản doanh thu hàng bán bị trả lại	-	-
Cộng	374,124,380	1,107,224,588

6.3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025 VND
Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa	241,317,492,211	294,095,399,439
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3,778,167,276	3,820,279,144
Doanh thu bất động sản	3,945,213,147	3,431,312,850
Doanh thu khác		
Cộng	249,040,872,634	301,346,991,433

6.4 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025 VND
Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa đã bán	229,647,791,154	285,341,417,823
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1,386,966,438	2,613,017,777
Giá vốn của bất động sản.	2,696,926,125	1,236,483,653
Cộng	233,731,683,717	289,190,919,253

**TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 -
CÔNG TY CỔ PHẦN**Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur,
phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.**Mẫu số B 09 - DN**Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
Ngày 17/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)****6.5 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1,647,115,684	616,739,898
Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ	42,190,423,275	45,085,828,150
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	51,337,097
Cộng	43,837,538,959	45,753,905,145

6.6 Chi phí tài chính

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025 VND
Chi phí đi vay	6,179,484,808	4,540,647,474
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	15,231,629	4,611,379
Cộng	6,194,716,437	4,545,258,853

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

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025 VND
Chi phí bán hàng	1,561,471,059	1,200,706,429
Chi phí dịch vụ mua ngoài	98,642,659	191,869,088
Chi phí bằng tiền khác	1,462,828,400	1,008,837,341
Chi phí quản lý doanh nghiệp	9,723,901,542	14,131,285,682
Chi phí nhân viên quản lý	4,731,036,300	9,772,264,070
Chi phí đồ dùng văn phòng	71,859,216	155,364,315
Chi phí khấu hao TSCĐ	52,069,603	57,606,912
Thuế phí và lệ phí	84,822,101	45,216,751
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,920,430,257	3,314,331,328
Các khoản chi phí bán hàng khác	2,863,684,065	786,502,306
Cộng	11,285,372,601	15,331,992,111

**TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 -
CÔNG TY CỔ PHẦN**Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur,
phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.**Mẫu số B 09 - DN**Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
Ngày 17/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)****6.8 Thu nhập khác**

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025 VND
Thu nhập từ bồi thường, chiết khấu thương mại được hưởng	387,849,915	295,515,095
Thu nhập khác	223,560,479	222,803,270
Cộng	611,410,394	518,318,365

6.8 Chi phí khác

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025 VND
Chi phí đền bù gạch bể vỡ cho khách hàng.	203,792,812	284,190,565
Chi phí khác	62,642,801	13,999,067
Cộng	266,435,613	298,189,632

6.9 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025 VND
Tổng Lợi nhuận kế toán trước thuế	42,011,613,619	38,252,855,094
Các khoản điều chỉnh tăng	8,401,807	198,796,974
<i>Chi phí không được trừ</i>	-	-
<i>Thù lao HĐQT không chuyên trách</i>	-	-
<i>Dự phòng thừa của các năm trước</i>	-	-
<i>Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện</i>	-	-
<i>Các khoản chi phí khác</i>	8,401,807	198,796,974
Các khoản điều chỉnh giảm	42,190,423,275	45,085,828,150
<i>Thu nhập từ nhận cổ tức lợi nhuận.</i>	42,190,423,275	45,085,828,150
<i>Dự phòng thiếu của các năm trước</i>	-	-
<i>Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện</i>	-	-
<i>Các khoản chi phí khác</i>	-	-
Thu nhập tính thuế Thu nhập doanh nghiệp	(170,407,849)	(6,634,176,082)
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phát sinh từ các năm trước	-	-
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành		

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

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC

Ngày 17/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

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

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Các cam kết

Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày 31/03/2026, 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 các khu thương mại dịch vụ theo hợp đồng khoán doanh thu cho thuê hoạt động, theo đó, giá cho thuê hoạt động được thỏa thuận hàng năm.

7.2 Thông tin về các bên liên quan

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước - Công ty TNHH	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	Cổ đông lớn
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FiCO	Công ty con
Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	Công ty con
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định FiCO	Công ty con
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Công ty con
Công ty TNHH MTV - Cát Cam Ranh FiCO	Công ty con
Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO	Công ty con
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Công ty con
Công ty Cổ phần Xi Măng FiCO Tây Ninh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Hoá An	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Havali FiCO	Công ty liên kết
Công ty TNHH Xây dựng FiCO Corea	Công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ Cao	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	Công ty liên kết
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này	Ảnh hưởng đáng kể

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

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

Trong kỳ, Tổng Công ty có các giao dịch chủ yếu và số dư với các bên liên quan như sau:

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

Thu nhập và các khoản lợi ích khác của Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025 (VND)
Bà Đỗ Thị Hiếu	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	429,400,000	388,479,000
Ông Cao Trường Thụ	Thành viên Hội đồng Quản trị	-	16,000,000
Ông Nguyễn Xuân Thắng	Thành viên Hội đồng Quản trị	298,500,000	272,194,000
Ông Phạm Việt Thắng	Thành viên Hội đồng Quản trị	-	16,000,000
Ông Đặng Minh Thừa	Nguyên Thành viên Hội đồng Quản trị	-	16,000,000
Ông Nguyễn Ngọc Vũ Chương	Thành viên Hội đồng Quản trị	-	-
Tổng		727,900,000	708,673,000

Thu nhập và các khoản lợi ích khác của thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025 (VND)
Ông Đào Quang Sơn	Trưởng Ban Kiểm soát	204,240,000	191,990,000
Bà Trần Linh Chi	Thành viên Ban Kiểm soát	-	10,000,000
Ông Lê Văn Huy	Thành viên Ban Kiểm soát	-	10,000,000
Tổng		204,240,000	211,990,000

Thu nhập và các lợi ích khác của Ban Tổng Giám Đốc.

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025 (VND)
Ông Cao Trường Thụ	Tổng Giám đốc	417,500,000	358,271,000
Ông Nguyễn Đức Lợi	Phó Tổng Giám đốc	175,000,000	-
Ông Phạm Việt Thắng	Phó Tổng Giám đốc	322,300,000	276,609,000
Tổng		914,800,000	634,880,000

Thu nhập và các khoản lợi ích khác của người quản lý.

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025 (VND)
Ông Nguyễn Xuân Hùng	Kế toán trưởng	311,625,000	256,194,000
Bà Nguyễn Lê Dung	Người phụ trách quản trị	155,757,400	96,953,000
Tổng		467,382,400	353,147,000

**TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 -
CÔNG TY CỔ PHẦN**Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur,
phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.**Mẫu số B 09 - DN**Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
Ngày 17/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)****7.2 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 từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025 (VND)
Mua hàng			128.019.705.245	183.264.402.749
Công ty Cổ phần Phước Hòa FICO	Công ty con	Mua vật liệu xây dựng	53.657.666.496	77.574.976.847
Công ty TNHH MTV TM Vật liệu Xây dựng FICO	Công ty con	Mua vật liệu xây dựng	-	-
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Mua vật liệu xây dựng	155.467.070	4.122.228.128
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Công ty con	Mua vật liệu xây dựng	1.427.048.856	21.600.766.303
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Công ty con	Mua vật liệu xây dựng	65.804.671.632	59.003.714.221
Công ty TNHH MTV - Cát Cam Ranh FICO	Công ty con	Mua vật liệu xây dựng	6.974.851.191	20.204.506.750
Công ty Cổ phần Bao bì Khoáng sản Số 01	Công ty liên kết	Mua bao bì	-	758.210.500
Bán hàng			124.813.674.379	137.368.148.585
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Công ty con	Bán vật liệu xây dựng	-	1.650.895.677
Công ty Cổ phần Xi măng FICO Tây Ninh	Công ty liên kết	Bán vật liệu xây dựng		601.088.181
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FICO	Công ty con	Bán vật liệu xây dựng	112.293.250.667	116.467.445.814
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định FICO	Công ty con	Doanh thu cho thuê	720.000.000	420.000.000
Công ty TNHH Xây dựng FICO - Corea	Công ty liên kết	Bán vật liệu xây dựng	8.476.239.615	10.257.916.109
Công ty Cổ phần Phước Hòa FICO	Công ty con	Bán vật liệu xây dựng	3.324.184.097	
Công ty Cổ phần Bê tông FICO Pan - United	Công ty liên kết	Bán vật liệu xây dựng	-	7.970.802.804

**TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 -
CÔNG TY CỔ PHẦN**Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur,
phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.**Mẫu số B 09 - DN**

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC

Ngày 17/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)****b. Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán từ	Cho kỳ kế toán từ
			ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026 VND	ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025 (VND)
<u>Các khoản giảm trừ doanh thu</u>			374.124.380	729.161.093
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FICO	Công ty con	Giảm trừ doanh thu	374.124.380	161.955.941
Công ty TNHH Xây dựng FICO - Corea	Công ty liên kết	Giảm trừ doanh thu	-	567.205.152
Công ty CP Bê tông FICO Pan - United	Cùng Công ty mẹ		-	-
<u>Cổ tức lợi nhuận được chia</u>			42.190.423.275	45.085.828.150
Công ty Cổ phần Xi măng FICO Tây Ninh	Công ty liên kết	Cổ tức được chia	42.190.423.275	39.703.313.650
Công ty Cổ phần Hòa An	Công ty liên kết	Cổ tức được chia	-	5.382.514.500
<u>Giao dịch khác</u>			407.261.344	790.870.241
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FICO	Công ty con	Chi phí hỗ trợ bù gạch bể vỡ	203.792.812	284.190.565
Công ty Cổ Phần Gạch men Thanh Thanh	Công ty con	Thu nhập từ hỗ trợ bù gạch bể vỡ	6.301.072	98.975.831
		Giảm giá hàng bán, chiết khấu thương mại được hưởng	-	62.374.044
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Công ty con	Thu nhập từ hỗ trợ bù gạch bể vỡ	197.167.460	177.237.923
		Giảm giá hàng bán, chiết khấu thương mại được hưởng	-	127.170.536
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Thu nhập từ hỗ trợ bù gạch bể vỡ	-	7.466.526
		Giảm giá hàng bán, chiết khấu thương mại được hưởng	-	33.454.816
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	Cổ đồng lớn	Cổ tức đã chia	-	-
Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước - Công ty TNHH	Cổ đồng lớn	Cổ tức đã chia	-	-

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

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
Ngày 17/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

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

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

c. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Phân loại	Tính chất giao dịch	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
<u>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</u>			170.955.907.772	168.805.017.602
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FICO	Công ty con	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	138.784.061.437	135.088.032.418
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	13.490.003.889	13.522.608.095
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Công ty con	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	0	45.114.206
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định FICO	Công ty con	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	11.442.433.947	11.181.213.947
Công ty Cổ phần Phước Hòa FICO	Công ty con	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	0	46.692.539
Công ty Cổ phần FICO Công nghệ cao	Công ty liên kết	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	176.801.280	176.801.280
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Công ty con	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	35.396.205	35.396.205
Công ty TNHH MTV - Cát Cam Ranh FICO	Công ty con	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	27.681.539	27.681.539
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FICO Đà Nẵng	Công ty con	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	920.979.211	920.979.211
Công ty Cổ phần Bê tông FICO Pan - United	Công ty liên kết	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	0	938.634.735
Công ty TNHH Xây dựng FICO - Corea	Công ty liên kết	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	6.078.550.264	6.821.863.427
<u>Trả trước cho người bán</u>			227.921.375.163	219.887.902.735
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Công ty con	Ứng trước tiền mua vật liệu xây dựng	227.893.398.513	219.859.926.085
Công ty Cổ phần FICO Công nghệ cao	Công ty liên kết	Ứng trước tiền hàng	27.976.650	27.976.650
<u>Phải thu khác</u>			41.891.194.034	41.391.194.034
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Vốn điều lệ	20.579.214.440	20.579.214.440
		Nợ trước cổ phần hóa	4.722.757.195	4.722.757.195
		Các khoản khác	3.688.800	3.688.800
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Công ty con	Các khoản khác	298.000.000	298.000.000
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 Đầu tư Xuân Cầu	Cổ đông lớn	Phải thu về lãi cho vay	5.923.054.795	5.923.054.795
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	Công ty liên kết	Phải thu liên quan dự án FICO Tower	-	-
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FICO Đà Nẵng	Công ty con	Các khoản khác	2.695.985.621	2.695.985.621
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Công ty con	Ký quỹ, ký cược	2.185.000.000	1.685.000.000

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

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC
Ngày 17/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

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

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

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

Bên liên quan	Phân loại	Tính chất giao dịch	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
<u>Phải trả người bán ngắn hạn</u>			136.912.424.686	149.576.504.728
Công ty Cổ phần Phước Hòa FICO	Công ty con	Tiền mua hàng hóa	51.168.598.737	60.139.000.183
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Công ty con	Tiền mua hàng hóa	11.970.983.196	12.567.645.504
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Tiền mua hàng hóa	326.842.661	158.938.225
Công ty TNHH MTV - Cát Cam Ranh FICO	Công ty con	Tiền mua hàng hóa	71.936.764.123	75.201.684.847
Công ty TNHH MTV Thương mại VLXD FICO	Công ty con	Tiền mua hàng hóa	1.509.235.969	1.509.235.969
<u>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</u>			7.381.335.438	7.381.335.438
Công ty TNHH MTV Thương mại VLXD FICO	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	7.381.335.438	7.381.335.438
<u>Phải trả khác</u>			20.968.917.816	20.467.628.206
Công ty TNHH MTV Thương mại VLXD FICO	Công ty con	Các khoản khác	22.358.070	21.068.460
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FICO Đà Nẵng	Công ty con	Các khoản khác	324.816.118	324.816.118
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FICO	Công ty con	Nhận ký quỹ, ký cược	2.185.000.000	1.685.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	Công ty liên kết	Phải trả liên quan dự án FICO Tower	17.815.183.987	17.815.183.987
Công ty TNHH MTV - Cát Cam Ranh FICO	Công ty con	Phải trả khác	621.559.641	621.559.641

7.3 Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính Quý 1 năm 2025.

Một số số liệu được trình bày lại cho phù hợp với mục đích trình bày báo cáo của Quý 1 năm 2026.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Người lập

Phạm Thị Kim Chi

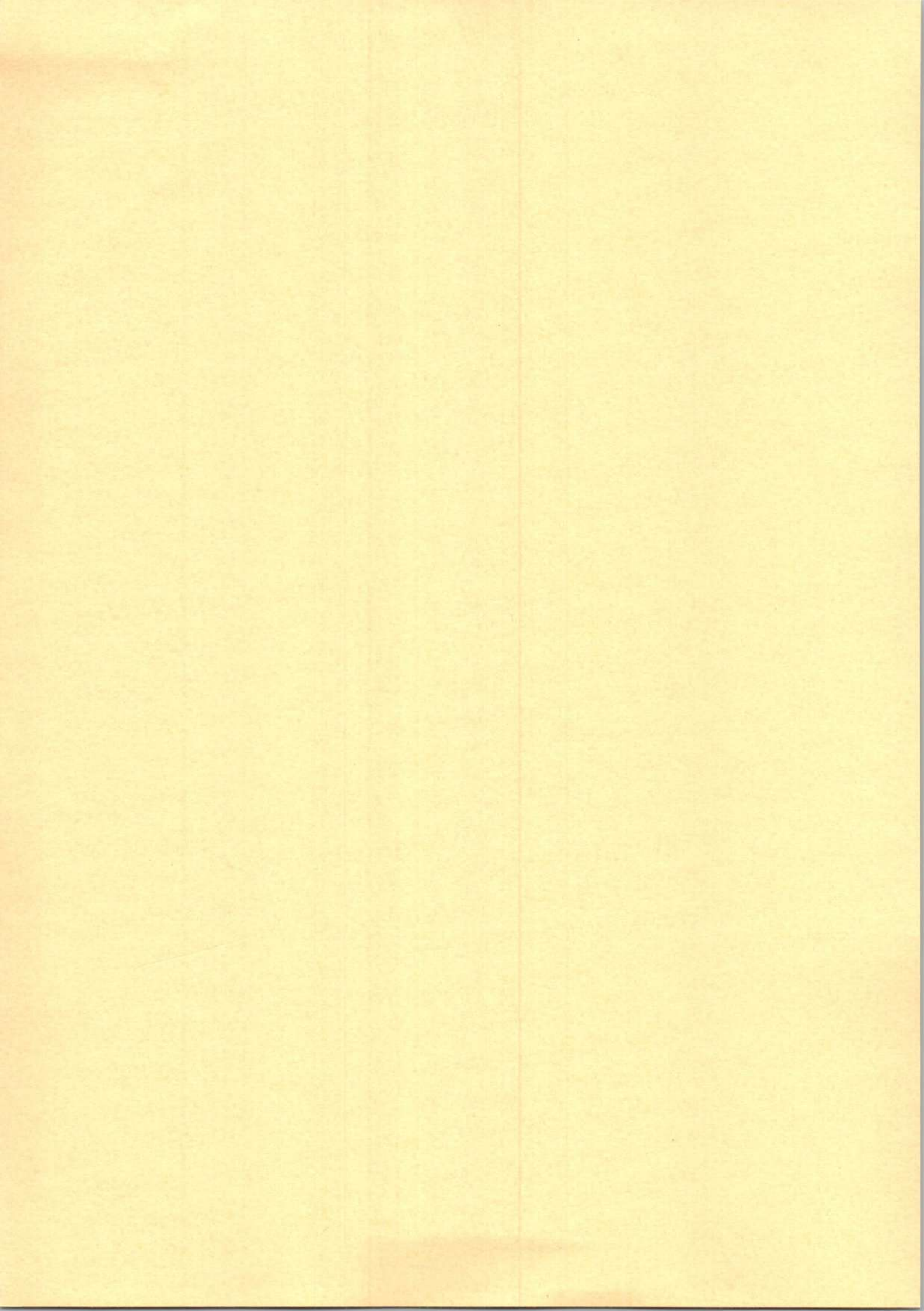
Kế Toán Trưởng

Nguyễn Xuân Hùng

Tổng giám đốc



Cao Trường Thụ



Số: ~~134~~/CBTT-FiCO

Ho Chi Minh City, 29/04/2025

**REGULAR DISCLOSURE OF INFORMATION
ON FINANCIAL REPORTS**

To: Hanoi Stock Exchange

Implementing the regulations in Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance guiding information disclosure on the stock market, FiCO Corporation - JSC announce the financial statements for the first 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 first 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 29/04/2026 at the link: <https://www.fico.com.vn/co-dong>

Attached documents:

- Financial statements for the Q1 2026;
- Explanatory text.

FICO CORPORATION - JSC



Nguyễn Lê Dung



FICO CORPORATION – JSC



SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

THE FIRST QUARTER OF 2026

HO CHI MINH CITY - APRIL 2026

FICO CORPORATION – JSC



SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS THE FIRST QUARTER OF 2026

HO CHI MINH CITY – APRIL 2026



TABLE OF CONTENTS

CONTENTS	Pages
STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS	1 - 2
SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS	
Separate Balance sheet	3 - 5
Separate Income statement	6
Separate Cash flow statement	7 - 8
Notes to Financial statement	9 - 44

FICO CORPORATION - JSC

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

STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS

The Board of General Directors of Construction Materials Corporation No.1 - JSC presents Separate Financial Statements for the first quarter of 2026.

THE CORPORATION

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

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

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

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

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

Abbreviated Corporation name: FICO

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

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

BOARDS OF MANAGEMENT, SUPERVISORS AND GENERAL DIRECTORS

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

Board of Management

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

Board of Supervisors

Mr. Dao Quang Son	Head of the Board
Ms. Tran Linh Chi	Member
Ms. Pham Thi My Van	Member (21/04/2026)

Board of General Directors

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

STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS (CONTINUED)

SUBSEQUENT EVENTS

According to the assessment of the Board of General Directors, based on key aspects, no unusual events have occurred after the accounting closing date that would affect the financial situation and operations of the Corporation, requiring adjustments or disclosure in the Separate financial statements for the first Quarter of 2026.

THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS' RESPONSIBILITY

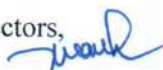
The Corporation's Board of General Directors is responsible for preparing separate financial statements, which give a true and fair view of the financial position of the Corporation as at 31 March 2026 as well as of its income and cash flows statements for this then ended, complying with Vietnamese Standards on Accounting, Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant regulations in preparation and disclosure of the separate financial statements. In preparing these separate financial statements, the Board of General Directors is required to:

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

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

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

For and on behalf of the Board of General Directors,



Cao Trung Thu
General Director

Ho Chi Minh City, 29 April 2026

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 March 2026

ASSETS		Code	Note	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
A -	CURRENT ASSETS	100		1.218.509.029.398	1.264.164.015.791
I.	Cash and cash equivalents	110	5.1	99.152.014.217	82.921.830.967
1.	Cash	111		59.152.014.217	82.921.830.967
2.	Cash equivalents	112		40.000.000.000	-
II.	Short - term investments	120	5.2	365.132.410.959	404.670.238.355
1.	Trading securities	121		-	-
2.	Allowances for decline in value of trading securities	122		-	-
3.	Short - term held to maturity Investments	123		365.132.410.959	404.670.238.355
4.	Allowance for impairment of short-term held-to-maturity in	124		-	-
5.	Other short-term Investments	125		-	-
6.	Allowances for impairment of other short-term Investments	126		-	-
III.	Short- term receivables	130		512.718.820.820	517.082.221.506
1.	Short-term receivables from customers	131	5.3	354.573.659.679	366.971.599.614
2.	Prepayments to sellers in short-term	132	5.4	230.632.451.061	222.987.499.415
3.	Short-term intra-company receivables	133		-	-
4.	Receivables under schedule of construction contract	134		-	-
5.	Other short-term receivables	135	5.5	71.193.958.935	70.804.371.332
6.	Short-term allowances for doubtful debts	136		(145.771.632.977)	(145.771.632.977)
7.	Shortage of assets awaiting resolution	137	5.6	2.090.384.122	2.090.384.122
IV.	Inventories	140	5.7	239.621.274.034	258.568.505.600
1.	Inventories	141		246.377.323.755	278.635.854.395
2.	Allowances for devaluation of inventories	149		(6.756.049.721)	(20.067.348.795)
V.	Short-term biological assets	150		-	-
1.	Short-term livestock for single-harvest production	151		-	-
2.	Short-term seasonal crops or single-harvest crops	152		-	-
3.	Allowances for impairment of short-term biological assets	153		-	-
VI.	Other current assets	160		1.884.509.368	921.219.363
1.	Short-term deferred expenses	161	5.8	1.574.072.403	610.782.398
2.	Deductible value added tax	162		-	-
3.	Tax and other receivables from government budget	163	5.17	310.436.965	310.436.965
4.	Government bonds purchased for resale	164		-	-
5.	Other current assets	165		-	-

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (CONTINUED)

As at 31 March 2026

	MS	TM	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
B - LONG-TERM ASSETS	200		1.091.993.064.782	1.095.178.485.124
I. Long-term receivables	210		3.083.872.688	2.519.420.115
1. Other long-term receivables	215		3.083.872.688	2.519.420.115
2. Long-term allowances for doubtful debts	216		-	-
II. Fixed assets	220		23.784.235.556	24.735.479.091
1. Tangible fixed assets	221	5.9	10.333.085.096	10.760.257.836
- Historical Costs	222		58.066.330.539	58.066.330.539
- Accumulated depreciation	223		(47.733.245.443)	(47.306.072.703)
2. Intangible fixed assets	227	5.10	13.451.150.460	13.975.221.255
- Historical Costs	228		25.898.352.618	25.898.352.618
- Accumulated amortization	229		(12.447.202.158)	(11.923.131.363)
III. Investment properties	240	5.11	8.776.646.133	9.124.250.670
1. Historical Costs	241		31.597.726.547	31.597.726.547
2. Accumulated depreciation	242		(22.821.080.414)	(22.473.475.877)
IV. Long-term assets in progress	250		6.220.476.540	6.197.976.540
1. Long-term work in progress	251		-	-
2. Construction in progress	252	5.12	6.220.476.540	6.197.976.540
V. Long-term investments	260	5.2	1.011.960.503.584	1.013.960.503.584
1. Investments in subsidiaries	261		282.659.586.870	282.659.586.870
2. Investments in joint ventures and associates	262		763.722.376.457	763.722.376.457
3. Investments in equity of other entities	263		54.433.569.518	56.433.569.518
4. Allowances for long-term investments	264		(88.855.029.261)	(88.855.029.261)
5. Long - term held to maturity Investments	265		-	-
6. Allowance for impairment of long-term held-to-maturity inv	266		-	-
VI. Other Long-term assets	270		38.167.330.281	38.640.855.124
1. Long-term deferred expenses	271	5.8	38.167.330.281	38.640.855.124
2. Deferred income tax assets	272		-	-
3. Long-term equipment and spare parts for replacement	273		-	-
4. Other long-term assets	274		-	-
5. Goodwill	0		-	-
TOTAL ASSETS (280 = 100+200)	280		2.310.502.094.180	2.359.342.500.915

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (CONTINUED)

As at 31 March 2026

RESOURCES	Code	Note	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
C- LIABILITIES	300		832.514.878.027	923.366.898.381
I. Short-term liabilities	310		806.895.000.541	898.247.020.895
1. Short-term trade payables	311	5.13	192.749.796.356	202.699.627.750
2. Short-term prepayments from customers	312	5.14	106.407.954.654	113.377.205.752
3. Dividends and profit payables	313	5.15	95.283.242	106.003.992
4. Short-term Taxes and other payables to State budget	314	5.17	1.519.024.581	2.942.073.836
5. Payables to employees	315		7.007.840.190	11.501.055.460
6. Short-term accrued expenses	316	5.16	1.448.552.035	849.514.581
7. Short-term deferred revenues	319		74.473.500	-
8. Other short-term payments	320	5.18	1.251.455.546	1.251.039.904
9. Short-term borrowings and finance lease liabilities	321	5.19	490.993.224.357	557.533.951.574
10. Bonus and welfare funds	323		5.347.396.080	7.986.548.046
II. Long-term liabilities	330		25.619.877.486	25.119.877.486
1. Long-term trade payables	331		-	-
2. Other long-term payables	338	5.18	25.619.877.486	25.119.877.486
D- OWNERS' EQUITY	400	5.20	1.477.987.216.153	1.435.975.602.534
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
- Preference shares	411b		-	-
2. Other capital	414		13.325.940.000	13.295.990.000
3. Development and investment funds	418		61.817.094.609	61.847.044.609
4. Undistributed profit after tax	420		132.844.181.544	90.832.567.925
Undistributed profit after tax brought forward	420a		90.832.567.925	-
- Undistributed profit after tax for the current year	420b		42.011.613.619	90.832.567.925
TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY (440 = 300+400)	440		2.310.502.094.180	2.359.342.500.915

Ho Chi Minh City, 29 April 2026

Preparer



Pham Thi Kim Chi

Chief Accountant



Nguyen Xuan Hung

General Director



M.S.D.N: 030040249
TỔNG CÔNG TY
VẬT LIỆU XÂY DỰNG
SỐ 1
- CÔNG TY
CƠ PHẦN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Cao Trung Thu

INCOME STATEMENT
 For the period from 1 January 2026 to 31 March 2026

ITEMS	Code	Note	For the period from	For the period from
			01 January 2026 to 31 March 2026 VND	01 January 2025 to 31 March 2025 VND
1. Revenues from sales and services rendered	01	6.1	249.414.997.014	302.454.216.021
2. Revenue deductions	02	6.2	374.124.380	1.107.224.588
3. Net revenues from sales and services rendered (10 = 01-02)	10	6.3	249.040.872.634	301.346.991.433
4. Cost of goods and services	11	6.4	233.731.683.717	289.190.919.253
5. Gross revenues from sales and services rendered (20 = 10-11)	20		15.309.188.917	12.156.072.180
6. Gain/(loss) on sale and disposal of investment properties	21		-	-
7. Financial income	22	6.5	43.837.538.959	45.753.905.145
8. Financial expenses	23	6.6	6.194.716.437	4.545.258.853
<i>In which: interest expenses</i>	24		6.179.484.808	4.540.647.474
9. Selling expenses	26	6.7	1.561.471.059	1.200.706.429
10. General administrative expenses	27	6.7	9.723.901.542	14.131.285.682
11. Net profits from operating activities {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		41.666.638.838	38.032.726.361
12. Other income	31	6.8	611.410.394	518.318.365
13. Other expenses	32	6.8	266.435.613	298.189.632
14. Other profits (40 = 31-32)	40	6.8	344.974.781	220.128.733
15. Total net profit before tax(50 = 30+40)	50		42.011.613.619	38.252.855.094
16. Current corporate income tax expenses	51	6.9	-	-
17. Deferred corporate income tax expenses	52		-	-
18. Profits after enterprise income tax (60 = 50-51-52)	60		42.011.613.619	38.252.855.094

Ho Chi Minh City, 29 April 2026

Preparer



Pham Thi Kim Chi

Chief Accountant



Nguyen Xuan Hung

General Director




Cao Trung Thu

CASH FLOW STATEMENT

(Indirect method)

For the period from 1 January 2026 to 31 March 2026

ITEMS	Code	Note	For the period from	For the period from
			01 January 2026 to 31 March 2026 VND	01 January 2025 to 31 March 2025 VND
I. Net cash flows from operating activities				
1. Profit before tax	01		42.011.613.619	38.252.855.094
2. Adjustments for			-	-
- Depreciation of fixed assets and investment properties	02		1.298.848.072	1.153.902.597
- Provisions	03		(13.311.299.074)	-
- Gains (losses) on exchange rate differences from revaluation of accounts derived from foreign currencies	04		-	-
- Gains (losses) on investing activities	05		(43.837.538.959)	(41.161.920.574)
- Interest expenses	06		6.179.484.808	4.540.647.474
- Other adjustments	07		-	-
3. Operating profit before changes in working capital	08		(7.658.891.534)	2.785.484.591
- Increase (decrease) in receivables	09		3.798.948.113	26.002.672.452
- Increase (decrease) in inventories	10		32.258.530.640	(35.952.879)
- Increase (decrease) in payables	11		(21.661.420.421)	28.842.463.288
- (Increase) decrease deferred expenses	12		(489.765.162)	(311.675.926)
- Increase (decrease) in trading securities	13		-	-
- Interest paid	14		(6.179.484.808)	(4.540.647.474)
- Corporate income tax paid	15		-	-
- Other receipts from operating activities	16		-	-
- Other payments on operating activities	17		(2.639.151.966)	(875.298.000)
Net cash flows from operating activities	20		(2.571.235.138)	51.867.046.052
II. Cash flows from investing activities			-	-
1. Expenditures on purchase and construction of fixed assets and long-term assets	21		(22.500.000)	(1.113.948.051)
2. Proceeds from disposal or transfer of fixed assets and other long-term assets	22		-	-
3. Expenditures on loans and purchase of debt instruments from other entities	23		(101.000.000.000)	(40.500.000.000)
4. Proceeds from lending or repurchase of debt instruments from other entities	24		140.537.827.396	40.000.000.000
5. Expenditures on equity investments in other entities	25		-	-
6. Proceeds from equity investment in other entities	26		2.000.000.000	-
7. Proceeds from interests, dividends and distributed profits	27		43.837.538.959	48.126.485.856
Net cashflow from investing activities	30		85.352.866.355	46.512.537.805

CASH FLOW STATEMENT (CONTINUED)

(Indirect method)

For the period from 1 January 2026 to 31 March 2026

ITEMS	Code	Note	For the period from	For the period from
			01 January 2026 to 31 March 2026 VND	01 January 2025 to 31 March 2025 VND
III. Cash flows from financing activities			-	-
1. Proceeds from issuance of shares and receipt of contributed capital	31		-	-
2. Repayment of contributed capital and repurchase of stock issued	32		-	-
3. Proceeds from borrowings	33		-	274.089.324.927
4. Repayment of financial principal	34		(66.540.727.217)	(470.637.425.675)
5. Payment for finance leasing debts	35		-	-
6. Dividends and profits paid to the owner	36		(10.720.750)	-
<i>Net cashflow from financing activities</i>	40		(66.551.447.967)	(196.548.100.748)
Net cashflow during the period (50 = 20+30+40)	50		16.230.183.250	(98.168.516.891)
Cash and cash equivalents at beginning of year	60	5.1	82.921.830.967	145.502.093.129
Effect of exchange rate fluctuations	61		-	-
Cash and cash equivalents at end of year (70 = 50+60+61)	70	5.1	99.152.014.217	47.333.576.238

Ho Chi Minh City, 29 April 2026

Preparer



Pham Thi Kim Chi

Chief Accountant



Nguyen Xuan Hung

General Director



Cao Trung Thu

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

1. COMPANY INFORMATION

1.1 Structure of ownership

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

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

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

In accordance with Decision 1874/QĐ-TTg dated 03 November 2015, the Prime Minister approved the Corporation’s equitization plan and the Corporation officially transformed into Joint Stock Corporation and operating under Joint Stock Corporation Business Registration Certificate code 0300402493 dated 01 October 2016, which was amended for the thirteenth on 04 August 2025 by Business Registration Office under the Department of Finance of Ho Chi Minh City.

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

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

Abbreviated name: FICO Co., JSC

Ownership as of March 31, 2025.

Items	As at 31 March 2025			As at 01 January 2026		
	Rate	Number of shares (Shares)	Parvalue of share (VND)	Rate	Number of shares (Shares)	Parvalue of share (VND)
State Capital Investment Corporation	40,08%	50.900.100	509.001.000.000	40,08%	50.900.100	509.001.000.000
Xuan Cau Investment Joint Stock Company	40,00%	50.800.000	508.000.000.000	40,00%	50.800.000	508.000.000.000
Others	19,92%	25.299.900	252.999.000.000	19,92%	25.299.900	252.999.000.000
Total		127.000.000	1.270.000.000.000		127.000.000	1.270.000.000.000

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

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

Total employees of the Corporation as at 31 March 2026 are 71 persons (as at 31 March 2025 are 71 persons).

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

1.2 Operating industry and principal activities

The operating industries of the Corporation under the Certificate of Business Registration include:

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

Main activities in the first quarter of 2026: Wholesale of materials, equipment installed in the construction, exploitation of stone, sand, gravel, clay; Construction of civil engineering works, real estate business.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

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

1.4 The Corporation structure

Affiliated units: As of March 31, 2026 the FICO Corporation has the following affiliated units:

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

Subsidiaries: As of March 31, 2026 the FICO Corporation has the following subsidiaries:

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

Associate and joint venture company: As of March 31, 2026 the FICO Corporation has the following joint venture and associate companies:

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

2. FINANCIAL YEAR, CURRENCY USED IN ACCOUNTING

Financial year

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

The accounting period for the first quarter starts from January 1 and ends on March 31 of each year.

The currency used in accounting

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

3. APPLICABLE ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM

3.1 Accounting system

The Corporation applies the Vietnamese Accounting Regime for Enterprises promulgated under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025 issued by the Minister of Finance.

3.2 Statements for the compliance with Accounting Standards and System

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

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

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

Basis of preparing the Separate Financial Statements

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

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

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

Finalization of equitization

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

Accounting estimates

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

The type of exchange rates applied in accounting

For transactions arising in foreign currencies Transactions in foreign currencies are translated into the functional currency at the exchange rates prevailing at the dates of the transactions. Exchange differences arising from these transactions are recognized in financial income or financial expenses in the Statement of Profit or Loss.

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

At the reporting date, monetary items denominated in foreign currencies (including assets and liabilities) are retranslated at the average of the buying and selling telegraphic transfer rates of the commercial bank(s) with which the Corporation regularly transacts, as at 31 March 2026.

Exchange differences arising from the retranslation of these monetary items are recognized in financial income or financial expenses for the reporting period.

Unrealized foreign exchange gains arising from the retranslation of year-end balances of foreign currency monetary items are not available for distribution as profits or dividends.

Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand, bank deposits.

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

Financial investments

Investments held to maturity

Held to maturity investments are those that the Corporation has intention and ability to hold until maturity. Held to maturity investments includes: term bank deposits with original maturities of more than 3 months, held-to-maturity loans for the purpose of earning periodic interest and other held-to-maturity investments.

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

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

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

Investments in subsidiaries, associates and other entities

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

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

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

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

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

Allowance for loss of investments

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

Receivables

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

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

Inventories

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

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

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

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

Tangible fixed assets and depreciation

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

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

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

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

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

Intangible fixed assets

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

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

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

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

Investment properties

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

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

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

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

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

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

Business Cooperation Contract ("BCC")

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Prepaid expenses

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

Tools, supplies

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

Prepaid office rent

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

Construction in progress

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

Payables

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

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

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

Loans and finance lease liabilities

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

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

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

Recognition and capitalization of Borrowing costs

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

Accrued expenses

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

The Corporation recognizes Accrued expenses as follows:

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

Owners' equity

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

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

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

Revenue and other income recognition

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

Revenue from the sale of goods and products

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

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

Rendering of services:

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

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

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

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

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

Revenue deductions

Revenue deductions include:

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

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

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

Cost of goods sold

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

Financial expenses

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

Current corporate income tax expense

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

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

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

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Related parties

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

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

Segment reporting

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

5. SUPPLEMENTARY INFORMATION TO ITEMS DISCLOSED IN THE SEPARATE BALANCE SHEET

5.1 Cash and cash equivalents

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Cash on hand	521.070.681	145.928.497
Demand deposits	58.630.943.536	82.775.902.470
Cash equivalents	40.000.000.000	-
Total	99.152.014.217	82.921.830.967

5.2 Financial Investments

a) Investments held to maturity

	31/03/2026 VND		01/01/2026 VND	
	History cost	Book value	History cost	Book value
Held to maturity investments				
<i>a) Short-term</i>				
Term deposits (i)	365.132.410.959	365.132.410.959	398.300.000.000	398.300.000.000
<i>b) Long-term</i>				
Bonds	-	-	-	-
Total	365.132.410.959	365.132.410.959	398.300.000.000	398.300.000.000

(i) Including term deposits from 6 months at commereial banks, with applicable interest rates from 5,2%/ year to 8,2%/year.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.2 Financial Investments (Continued)

b/ Investments in subsidiaries, joint ventures and associates

	Rate		31/03/2026 (VND)				01/01/2026 (VND)			
	Capital held	Voting rights	Original price	Fair value	Provisions	Original price	Fair value	Provisions	Fair value	Provisions
Investment in Subsidiaries			282.659.586.870	213.096.716.777	(69.562.870.093)	282.659.586.870	213.096.716.777	(69.562.870.093)	213.096.716.777	(69.562.870.093)
FICO Commerce Product One Member Company Limited	100,00%	100,00%	41.600.000.000	41.312.459.004	(287.540.996)	41.600.000.000	41.312.459.004	(287.540.996)	41.312.459.004	(287.540.996)
Phuoc Hoa FICO Joint Stock Company	73,90%	73,90%	41.930.515.510	41.930.515.510	-	41.930.515.510	41.930.515.510	-	41.930.515.510	-
Tan Dinh FICO Construction Mechanics Joint Stock Company	64,24%	64,24%	-	-	-	-	-	-	-	-
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	51,00%	51,00%	66.579.071.360	66.579.071.360	-	66.579.071.360	66.579.071.360	-	66.579.071.360	-
Cam Ranh FICOSand Company Limited	100,00%	100,00%	30.000.000.000	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
FICO Trading Building Materials Company Limited	100,00%	100,00%	100.000.000.000	33.274.670.903	(66.725.329.097)	100.000.000.000	33.274.670.903	(66.725.329.097)	33.274.670.903	(66.725.329.097)
Asean Tiles Corporation	51,00%	51,00%	2.550.000.000	-	(2.550.000.000)	2.550.000.000	-	(2.550.000.000)	-	(2.550.000.000)
Investment in Joint Venture Company			763.722.376.457	745.766.289.737	(17.956.086.720)	763.722.376.457	745.766.289.737	(17.956.086.720)	745.766.289.737	(17.956.086.720)
FICO Tay Ninh Cement Joint Stock Company	25,84%	25,8%	536.779.257.818	536.779.257.818	-	536.779.257.818	536.779.257.818	-	536.779.257.818	-
Hoa An Joint Stock Company	22,61%	22,6%	129.822.032.700	129.822.032.700	-	129.822.032.700	129.822.032.700	-	129.822.032.700	-
Vitaly Joint Stock Company	30,75%	30,8%	17.956.086.720	-	(17.956.086.720)	17.956.086.720	-	(17.956.086.720)	-	(17.956.086.720)
Havali - FICO Joint Stock Company	20,00%	20,0%	-	-	-	-	-	-	-	-
FICO - Corea Construction Company Limited	49,50%	49,5%	-	-	-	-	-	-	-	-
Tan Bach Viet Construction Investment Company Limited	29,00%	29,0%	21.512.337.231	21.512.337.231	-	21.512.337.231	21.512.337.231	-	21.512.337.231	-
FICO High Technology Joint Stock Company	45,00%	45,0%	-	-	-	-	-	-	-	-
FICO Pan-United Concrete Joint Stock Company	45,00%	45,0%	57.652.661.988	57.652.661.988	-	57.652.661.988	57.652.661.988	-	57.652.661.988	-

FICO CORPORATION - JSC

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

Form No. B 09 – DN

Issued under Circular No. 99/2025/TT-BTC

Dated 27 October 2025 by The Minister of Finance

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**5.2 Financial Investments (Continued)****c/ Equity investments in other entities**

	Rate		31/03/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Capital held	Voting rights	Original price	Fair value	Provisions	Original price	Fair value	Provisions
Other long-term investments			54.433.569.518	53.097.497.070	(1.336.072.448)	56.433.569.518	55.097.497.070	(1.336.072.448)
Saigon Materials and Construction Joint Stock Company			293.330.739	293.330.739	-	293.330.739	293.330.739	-
Packaging and Minerals No.1 Joint Stock Company	10,00%	10,0%	1.041.450.787	-	(1.041.450.787)	1.041.450.787	-	(1.041.450.787)
General Construction Consultant Joint Stock Company (Nagecco JSC)	5,33%	5,3%	2.300.016.674	2.300.016.674	-	2.300.016.674	2.300.016.674	-
FICO Investment Joint Stock Company	13,16%	13,2%	19.743.750.000	19.743.750.000	-	19.743.750.000	19.743.750.000	-
FICO Binh Dinh Energy Investment Joint Stock Company	1,28%	1,3%	6.581.250.000	6.581.250.000	-	6.581.250.000	6.581.250.000	-
FICO Tay Ninh Mineral Joint Stock Company	4,03%	4,0%	4.096.610.711	4.096.610.711	-	4.096.610.711	4.096.610.711	-
Xuan Thien Securities Joint Stock Company	0,45%	0,5%	3.093.151.670	2.798.530.009	(294.621.661)	3.093.151.670	2.798.530.009	(294.621.661)
Truong Thanh Furniture Corporation			2.444	2.444	-	2.444	2.444	-
FICO Building Materials Trading and Investment Joint Stock Company (BMT)	13,48%	13,5%	7.298.882.365	7.298.882.365	-	7.298.882.365	7.298.882.365	-
BT20 - Cuu Long Joint Stock Company	8,88%	8,9%	9.985.124.128	9.985.124.128	-	11.985.124.128	11.985.124.128	-
Total			1.100.815.532.845	1.011.960.503.584	(88.855.029.261)	1.102.815.532.845	1.013.960.503.584	(88.855.029.261)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.3 SHORT-TERM RECEIVABLES FROM CUSTOMERS

	31/03/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Book value	Provisions	Book value	Provisions
Short-term receivables from Customers	354.573.659.679	(95.985.661.670)	366.971.599.614	(95.985.661.670)
Asean Tiles Corporation	-	-	45.114.206	-
FICO Products Business One Member Limited Liability Company	138.784.061.437	-	135.088.032.418	-
Tan Dinh FICO Mechanical Construction Joint Stock Company	11.442.433.947	-	11.181.213.947	-
Hoang Dung Construction and Trading Co., Ltd.	15.862.179.158	(15.862.179.158)	15.862.179.158	(15.862.179.158)
Dong Mekong Construction, Manufacturing, Trading and Service Co., Ltd.	14.248.147.377	(14.248.147.377)	14.248.147.377	(14.248.147.377)
Branch of Hùng Vương Construction Works Co., Ltd. in Ba Ria-Vung Tau.	912.036.772	-	2.170.247.287	-
FICO Pan United Concrete Joint Stock Company.	-	-	938.634.735	-
Phu My Ultra Clear Float Glass Co., Ltd.	4.570.137.853	-	7.182.490.715	-
Number One Construction LLC	1.454.144.516	-	1.454.144.516	-
Viet Ren Joint Stock Company	2.320.230.001	-	2.320.230.001	-
Beton 6 Joint Stock Company	11.932.519.621	(11.932.519.621)	11.932.519.621	(11.932.519.621)
Minh Long Materials Trading Joint Stock Company	48.716.740.361	-	70.639.994.984	-
VITALY Joint Stock Company"	13.490.003.889	(6.745.001.945)	13.522.608.095	(6.745.001.945)
Other receivables from customers	90.841.024.747	(47.197.813.569)	80.386.042.554	(47.197.813.569)
Total	354.573.659.679	(95.985.661.670)	366.971.599.614	(95.985.661.670)

In which:

Short-term receivables from customers are related parties (Details in Note 7.2)	170.955.907.772	168.805.017.602
--	-----------------	-----------------

5.4 PREPAYMENTS TO SELLERS IN SHORT-TERM

	31/03/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Book value	Provisions	Book value	Provisions
Short-term prepayments to suppliers	230.632.451.061	(2.001.268.827)	222.987.499.415	(2.001.268.827)
Asean Tiles Corporation	227.893.398.513	-	219.859.926.085	-
Survey, Design, and Investment Consulting Joint Stock Company	34.152.600	-	34.152.600	-
SPL Joint Stock Company	245.000.000	(245.000.000)	245.000.000 ^r	(245.000.000)
Golden Lion Garment Company Limited	-	-	518.313.600	-
Sagen Construction Design Consulting Joint Stock Company	631.215.000	(631.215.000)	631.215.000 ^r	(631.215.000)
CPA Vietnam Consulting and Valuation Joint Stock Company	240.000.000	-	240.000.000	-
Thien An Media Co., Ltd.	10.500.000	-	10.500.000	-
Vietnam Mineral Investment Consulting Joint Stock Company	559.330.130	(559.330.130)	559.330.130 ^r	(559.330.130)
Lap Phuong Architecture Joint Stock Company	120.000.000	-	120.000.000	-
Becamex Building Materials Joint Stock Company	73.475.280	-	73.475.280	-
Nam Viet Steel Trading Co., Ltd.	131.077.100	-	131.077.100	-
Other entities	694.302.438	(565.723.697)	564.509.620	(565.723.697)
Long-term prepayments to suppliers	-	-	-	-
Total	230.632.451.061	(2.001.268.827)	222.987.499.415	(2.001.268.827)

In which:

Prepayment to Sellers from related parties (Details in Note 7.2)	227.921.375.163	219.887.902.735
---	-----------------	-----------------

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.5 OTHER RECEIVABLES

	31/03/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Book value	Provisions	Book value	Provisions
Short-term	71.193.958.935	(47.784.702.480)	70.804.371.332	(47.784.702.480)
Advances	2.094.169.914	17.386.780	1.731.321.547	(17.386.780)
Short-term deposits	440.874.795	-	443.343.214	-
Vitaly Joint Stock Company - Receivables from privatization	20.579.214.440	(20.579.214.440)	20.579.214.440	(20.579.214.440)
Vitaly Joint Stock Company.	4.722.757.195	(4.722.757.195)	4.722.757.195	(4.722.757.195)
BT20 - Cuu Long Joint Stock Company- Management and administration expense	8.210.292.645	(8.210.292.645)	8.210.292.645	(8.210.292.645)
Truong An-Vivaseen Construction Investment Joint Stock Company	1.846.506.273	(1.846.506.273)	1.846.506.273	(1.846.506.273)
FICO Investment and Building Materials Trading Joint Stock Company - Dividends and profit distributions receivable.	430.040.000	-	430.040.000	-
Xuan Cau Investment Joint Stock Company-Overdue interest.	5.923.054.795	-	5.923.054.795	-
Havali FICO Joint Stock Company – loans and capital contributions	5.462.296.435	(5.462.296.435)	5.462.296.435	(5.462.296.435)
Receivables for financial support for compensation of Project for Neighborhoods 4, 5, 6, Tan Dinh Ward, District I	5.118.888.000	(5.118.888.000)	5.118.888.000	(5.118.888.000)
FICO Investment Joint Stock Company - Receivable for reimbursement of apartment maintenance fees.	11.444.000.000	-	11.444.000.000	-
FICO Trading Building Materials Company Limited - Da Nang Branch - Transferred receivables.	2.695.985.621	-	2.695.985.621	-
Asean Tiles Corporation - Advance for material purchases.	298.000.000	-	298.000.000	-
Other receivables at the office	1.472.364.858	(1.371.846.748)	1.443.157.203	(1.371.846.748)
Other receivables at the business department	287.838.389	(287.838.389)	287.838.389	(287.838.389)
Other receivables - FICO Trading	167.675.575	(167.675.575)	167.675.575	(167.675.575)
Long-term	3.083.872.688	-	2.519.420.115	-
Long-term deposits and collaterals	3.083.872.688	-	2.519.420.115	-
Total	74.277.831.623	(47.784.702.480)	73.323.791.447	(47.784.702.480)

In which

Others receivables from related parties	41.891.194.034	41.391.194.034
(Details in Note 7.2)		

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.6 SHORTAGE OF ASSETS AWAITING RESOLUTION

	31/03/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Quantity	Value	Quantity	Value
Missing assets after inventory at SP Distillery	-	2.090.384.122	-	2.090.384.122
	-	-	-	-
Total	-	2.090.384.122	-	2.090.384.122

5.7 INVENTORIES

	31/03/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Original value	Provisions	Original value	Provisions
Goods in transit	-	-	-	-
Raw materials	-	-	-	-
Tools and supplies	-	-	-	-
Work in progress production costs	218.297.958.941	-	218.297.958.941	-
Finished goods	-	-	-	-
Goods	8.116.801.414	(6.756.049.721)	40.375.332.054	(20.067.348.795)
Real estate goods	19.962.563.400	-	19.962.563.400	-
Raw materials and supplies in bonded warehouse	-	-	-	-
Total	246.377.323.755	(6.756.049.721)	278.635.854.395	(20.067.348.795)

5.8 PREPAID EXPENSES

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Short-term	1.574.072.403	610.782.398
Compacted concrete expense	401.917.020	401.917.020
Land lease expense	972.532.098	-
Insurance expense	44.072.500	-
Allocation expenses	155.550.785	208.865.378
Long-term	38.167.330.281	38.640.855.124
Sailing Tower office rental expenses	36.907.132.948	37.374.311.845
Tools	1.260.197.333	1.266.543.279
Allocation expenses	-	-
Total	39.741.402.684	39.251.637.522

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.9 TANGIBLE FIXED ASSETS

Unit : VND

	Houses, architecture	Machinery, equipment	Transportation means	Management equipment and tools	Other tangible fixed assets ^{a)}	Total
HISTORICAL COST						
As at 01/01/2026	36.486.853.092	5.824.706.592	15.234.367.968	520.402.887	-	58.066.330.539
Increase due to purchases during the period	-	-	-	-	-	-
Increase due to completed construction in progress during the period	-	-	-	-	-	-
Increase due to internal transfers during the period	-	-	-	-	-	-
Increase due to capital contributions received during the period	-	-	-	-	-	-
Other decreases during the period	-	-	-	-	-	-
As at 31/03/2026	36.486.853.092	5.824.706.592	15.234.367.968	520.402.887	-	58.066.330.539
ACCUMULATED AMORTIZATION						
As at 01/01/2026	31.277.150.812	839.649.928	14.740.585.133	448.686.830	-	47.306.072.703
Depreciation during the period	205.148.374	180.182.784	37.033.713	4.807.869	-	427.172.740
Increase due to internal transfers during the period	-	-	-	-	-	-
Increase due to reclassification during the period	-	-	-	-	-	-
Decrease due to reclassification during the period	-	-	-	-	-	-
As at 31/03/2026	31.482.299.186	1.019.832.712	14.777.618.846	453.494.699	-	47.733.245.443
NET BOOK VALUE						
As at 01/01/2026	5.209.702.280	4.985.056.664	493.782.835	71.716.057	-	10.760.257.836
As at 31/03/2026	5.004.553.906	4.804.873.880	456.749.122	66.908.188	-	10.333.085.096

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.10 INTANGIBLE FIXED ASSETS

Unit : VND

	<u>Land use rights</u>	Copyright	Industrial property right	Software	Other intangible fixed assets	<u>Total</u>
HISTORICAL COST						
As at 01/01/2026	25.583.824.787	-	-	-	314.527.831	25.898.352.618
Increase due to purchases during the period	-	-	-	-	-	-
Increase due to completed construction in progress during the period	-	-	-	-	-	-
Increase due to internal transfers during the period	-	-	-	-	-	-
Other decreases during the period	-	-	-	-	-	-
As at 31/03/2026	<u>25.583.824.787</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>314.527.831</u>	<u>25.898.352.618</u>
ACCUMULATED AMORTIZATION						
As at 01/01/2026	11.608.603.532	-	-	-	314.527.831	11.923.131.363
Depreciation during the period	524.070.795	-	-	-	-	524.070.795
Increase due to internal transfers during the period	-	-	-	-	-	-
Increase due to reclassification during the period	-	-	-	-	-	-
Decrease due to reclassification during the period	-	-	-	-	-	-
As at 31/03/2026	<u>12.132.674.327</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>314.527.831</u>	<u>12.447.202.158</u>
NET BOOK VALUE						
As at 01/01/2026	<u>13.975.221.255</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13.975.221.255</u>
As at 31/03/2026	<u>13.451.150.460</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13.451.150.460</u>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.11 INVESTMENT PROPERTY

Unit : VND

Items	01/01/2026 VND	Increase during the year (VND)	Decrease during the year (VND)	31/03/2026 VND
a. Investment property for rent				
Historical cost	31.597.726.547	-	-	31.597.726.547
Department Store at Apartment Building 17, Ho Hao Hon	5.546.280.685			5.546.280.685
Office at Van Do Apartment	1.748.530.392			1.748.530.392
Real Estate Trading Floor at Van Do Apartment	1.067.851.400			1.067.851.400
Commercial and service area at Van Do Apartment	10.832.417.430	-	-	10.832.417.430
Commercial and service area at Horizon Apartment	3.247.061.227	-	-	3.247.061.227
Rolling mill	6.424.310.413	-	-	6.424.310.413
Land rental in Rolling mill	2.731.275.000	-	-	2.731.275.000
Accumulated depreciation	22.473.475.877	347.604.537	-	22.821.080.414
Department Store at Apartment Building 17, Ho Hao Hon	4.437.024.564	138.657.015	-	4.575.681.579
Office at Van Do Apartment	1.079.378.968	18.844.290	-	1.098.223.258
Real Estate Trading Floor at Van Do Apartment	663.524.123	11.598.729	-	675.122.852
Commercial and service area at Van Do Apartment	6.916.602.793	108.324.174	-	7.024.926.967
Commercial and service area at Horizon Apartment	1.750.548.808	32.411.415		1.782.960.223
Rolling mill	6.404.510.413	19.800.000		6.424.310.413
Land rental in Rolling mill	1.221.886.208	17.968.914		1.239.855.122
Net book value	9.124.250.670	-	347.604.537	8.776.646.133
Department Store at Apartment Building 17, Ho Hao Hon	1.109.256.121		138.657.015	970.599.106
Office at Van Do Apartment	669.151.424		18.844.290	650.307.134
Real Estate Trading Floor at Van Do Apartment	404.327.277		11.598.729	392.728.548
Commercial and service area at Van Do Apartment	3.915.814.637		108.324.174	3.807.490.463
Commercial and service area at Horizon Apartment	1.496.512.419		32.411.415	1.464.101.004
Rolling mill	19.800.000		19.800.000	-
Land rental in Rolling mill	1.509.388.792		17.968.914	1.491.419.878

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.12 CONSTRUCTION IN PROGRESS

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Silica factory project costs	3.131.766.995	3.131.766.995
Construction in progress costs of the Phan Huy Ich Project	3.088.709.545	3.066.209.545
Total	6.220.476.540	6.197.976.540

5.13 SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Short-term	192.749.796.356	202.699.627.750
Guangdong Equipment Materials Trading and Service One Member Co.	880.532.660	773.203.980
Phuong Nam Packaging Production and Trading Co., Ltd.	1.944.434.635	875.946.096
Tan Dai Thanh Grinding Tools One Member Co., Ltd.	405.258.595	331.023.239
Hoang Gia Xanh Production and Investment Joint Stock Company	1.654.124.328	2.494.982.520
Vitto Co., Ltd.	383.211.000	505.143.000
Hoang Phat Industrial Materials Co., Ltd.	603.673.774	613.468.436
Phu Xuan Frit Joint Stock Company	4.702.968.000	2.848.176.000
Hai Tung Co., Ltd.	4.834.478.880	4.814.457.120
Hoang Nam Phat Investment Co., Ltd.	846.904.690	800.655.075
Bui Duc Manufacturing and Trading One Member Co., Ltd.	10.475.956.800	6.867.050.400
Thanh Thanh Ceramic Tile Joint Stock Company	11.970.983.196	12.567.645.504
Phuoc Hoa FICO Joint Stock Company	51.168.598.737	60.139.000.183
Vitaly Joint Stock Company	326.842.661	158.938.225
Cam Ranh Sand FICO One Member Co., Ltd.	71.936.764.123	75.201.684.847
Viet Huong Co., Ltd.	276.465.420	282.328.740
Remaining counterparties representing less than 10% of the total outst	30.338.598.857	33.425.924.385
Long-term	-	-
Total	192.749.796.356	202.699.627.750

In which

Trade payables from related parties: 136.912.424.686 149.576.504.728

(Details in Note 7.2)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.14 SHORT TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Short-term	106.407.954.654	113.377.205.752
Song Ngoc Investment and Business Company Limited	97.234.945.500	97.234.945.500
Remaining counterparties representing less than 10% of the total outst:	9.173.009.154	16.142.260.252
Long-term	-	-
Total	106.407.954.654	113.377.205.752

5.15 DIVIDENDS AND PROFIT PAYABLE

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Dividends and profit payable to shareholders.	95.283.242	106.003.992

5.16 ACCRUED EXPENSES

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Short-term	1.448.552.035	849.514.581
Mineral rights expenses	100.297.000	100.297.000
Interest expense	536.016.706	536.016.706
Others	812.238.329	213.200.875
Total	1.448.552.035	849.514.581

FICO CORPORATION – JSC

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

Form No. B 09 – DN

Issued under Circular No. 99/2025/TT-BTC
Dated 27 October 2025 by The Minister of Finance

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**5.17 TAXES AND AMOUNTS PAYABLE TO THE STATE**

	01/01/2026	Amount payable during the period	Amount paid during the period	31/03/2026
	VND			VND
a/ Payable	2.942.073.836	4.023.483.961	5.446.533.216	1.519.024.581
Short-term	2.942.073.836	4.023.483.961	5.446.533.216	1.519.024.581
VAT payable	2.039.739.614	3.354.843.051	4.646.724.906	747.857.759
Corporate income tax	430.116.860			430.116.860
Personal income tax	222.452.000	668.640.910	799.808.310	91.284.600
Fees, charges, and other amounts payable	249.765.362			249.765.362
Long-term				
b/ Receivables	310.436.965	-	-	310.436.965
Excess corporate income tax payable due to reduced net profit adjustment in 2016 according to the State Audit results	310.321.766			310.321.766
Export tax	115.199			115.199

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.18 OTHER PAYABLES

	Unit : VND	
	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Short-term	1.251.455.546	1.251.039.904
Mandatory social insurance liabilities	5.560.771	5.560.771
Remuneration for the Boards of Directors and Supervisors	60.000.000	60.000.000
Danang Branch of FICO Trading Building Materials Company Limited	324.816.118	324.816.118
Other payables remaining balance	861.078.657	860.663.015
Long-term	25.619.877.486	25.119.877.486
Long-term deposits received	7.804.693.499	7.304.693.499
Tan Bach Viet Construction Investment Company Limited.	17.815.183.987	17.815.183.987
Total	26.871.333.032	26.370.917.390
In which		
Other payables to related parties : (Details in Note 7.2)	20.968.917.816	20.467.628.206

FICO CORPORATION – JSC

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

Form No. B 09 – DN

Issued under Circular No. 99/2025/TT-BTC
Dated 27 October 2025 by The Minister of Finance

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**5.19 BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES**

	31/03/2026 VND	Increase during the year (VND)	Decrease during the year (VND)	Unit : VND 01/01/2026 VND
a/ Short-term borrowings and finance lease liabilities	490.993.224.357	237.810.857.001	304.351.584.218	557.533.951.574
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch (1)	402.582.878.297	205.310.857.001	262.104.393.658	459.376.414.954
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development (Agribank) - Branch 5 (2)	39.975.085.285	-	-	39.975.085.285
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Bac Binh Duong Branch (3)	48.435.260.775	32.500.000.000	34.000.000.000	49.935.260.775
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) Head Office (4)	-	-	8.247.190.560	8.247.190.560
b/ Long-term borrowings and lease liabilities	-	-	-	-
Total	490.993.224.357	237.810.857.001	304.351.584.218	557.533.951.574

(1) *Loan from the Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV) - Ho Chi Minh City Branch under Credit Limit Agreement No. 01/2026/77158/HDTD dated 07 January 2026 with the following details*

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

Maturity of the contract: Until December 31, 2026;

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

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

Loan security form: Asset mortgage under Mortgage Contract No. 52/2015/77158/HDTC dated November 2, 2015, and the addendum No. 52/2015/77158/HDTC-PL1 dated March 24, 2017; Mortgage Contract No. 01/2020/77158/HDBĐ dated May 18, 2020; Mortgage Contract No. 03/2020/77158/HDBĐ dated May 18, 2020; Mortgage Contract No. 04/2020/77158/HDBĐ dated May 18, 2020 and Mortgage Contract No. 08/2021/77158/HDBĐ dated November 30, 2021; Term Deposit Pledge Agreement No.01/2025/77158/HDBĐ dated March 25, 2025 and the addendum No. 01/2025/77158/HDBĐ-PL1 dated January 16, 2026.

FICO CORPORATION – JSC

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

Form No. B 09 – DN

Issued under Circular No. 99/2025/TT-BTC

Dated 27 October 2025 by The Minister of Finance

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

Outstanding principal balance as of 31 March 2026 : VND 402,557,668,041

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

Corporate Credit Card Principal Balance as of 31 March 2026: VND 25,210,256

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

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

Credit line duration: 36 months from the execution date.

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

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

Outstanding principal balance as of 31 March, 2026: VND 39,975,085,285.

(3) *Loan from the Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam (Vietcombank) - Bac Binh Duong Branch under Credit Limit Agreement No. 038A25/HM-QLN dated November 5, 2025 with the following details:*

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

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

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

Loan interest rate: Applied according to each promissory note;

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

Outstanding principal balance as of 31 March, 2026: VND 48,435,260,775.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.20 STATEMENT OF CHANGES IN OWNER’S EQUITY

a. Changes of Owner’s Equity

Unit : VND

	Owner's investment capital	Owner's contributed capital	Development investment fund	Undistributed after-tax profit	Total
Opening balance as of 01/01/2025	1.270.000.000.000		17.744.677.068	124.543.202.175	1.412.287.879.243
Increase during the year	-	13.295.990.000	57.398.357.541	90.832.567.925	161.526.915.466
Profit for the year	-	-	-	90.832.567.925	90.832.567.925
Distribution of profit	-	13.295.990.000	57.398.357.541	-	70.694.347.541
Decrease during the year	-	-	(13.295.990.000)	(124.543.202.175)	(137.839.192.175)
Provision for development investment fund	-	-	-	(57.398.357.541)	(57.398.357.541)
Provision for reward and welfare fund	-	-	(13.295.990.000)	(3.644.844.634)	(16.940.834.634)
Dividend distribution for 2024	-	-	-	(63.500.000.000)	(63.500.000.000)
Closing balance as of 31/12/2025	1.270.000.000.000	13.295.990.000	61.847.044.609	90.832.567.925	1.435.975.602.534
Opening balance as of 01/01/2026	1.270.000.000.000	13.295.990.000	61.847.044.609	90.832.567.925	1.435.975.602.534
Increase during the period	-	29.950.000	-	42.011.613.619	42.041.563.619
Profit for the period	-	-	-	42.011.613.619	42.011.613.619
Distribution of funds during the period	-	29.950.000	-	-	29.950.000
Decrease during the period	-	-	(29.950.000)	-	(29.950.000)
Provision for development investment fund	-	-	(29.950.000)	-	(29.950.000)
Provision for reward and welfare fund	-	-	-	-	-
Dividend distribution for 2025	-	-	-	-	-
Closing balance as of 31/03/2026	1.270.000.000.000	13.325.940.000	61.817.094.609	132.844.181.544	1.477.987.216.153

b. Details of Owner’s Equity

	31 March 2026 VND	01 January 2026 VND
State Capital Investment and Business Corporation (SCIC)	509.001.000.000	509.001.000.000
Xuan Cau Investment Joint Stock Company	508.000.000.000	508.000.000.000
Other shareholders	252.999.000.000	252.999.000.000
Total	1.270.000.000.000	1.270.000.000.000

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

6.1 REVENUES FROM SALES AND SERVICES RENDERED

	For the period from 01 January 2026 to 31 March 2026 VND	For the period from 01 January 2025 to 31 March 2025 VND
Revenue from sales of goods	241.691.616.591	295.202.624.027
Revenue from provision of services	3.778.167.276	3.820.279.144
Revenue from real estate	3.945.213.147	3.431.312.850
Total	249.414.997.014	302.454.216.021

6.2 REVENUE DEDUCTIONS

	For the period from 01 January 2026 to 31 March 2026 VND	For the period from 01 January 2025 to 31 March 2025 VND
Trade discounts	374.124.380	852.378.105
Sales discounts	-	254.846.483
Sales returns	-	-
Total	374.124.380	1.107.224.588

6.3 NET REVENUES FROM SALES AND SERVICES RENDERED

	For the period from 01 January 2026 to 31 March 2026 VND	For the period from 01 January 2025 to 31 March 2025 VND
Revenue from sales of goods	241.317.492.211	294.095.399.439
Revenue from provision of services	3.778.167.276	3.820.279.144
Revenue from real estate	3.945.213.147	3.431.312.850
Others	-	-
Total	249.040.872.634	301.346.991.433

6.4 COST OF GOODS AND SERVICES

	For the period from 01 January 2026 to 31 March 2026 VND	For the period from 01 January 2025 to 31 March 2025 VND
Cost of goods sold	229.647.791.154	285.341.417.823
Cost of services rendered	1.386.966.438	2.613.017.777
Cost of real estates	2.696.926.125	1.236.483.653
Total	233.731.683.717	289.190.919.253

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

6.5 FINANCIAL INCOME

	For the period from 01 January 2026 to 31 March 2026 VND	For the period from 01 January 2025 to 31 March 2025 VND
Interest income from deposits	1.647.115.684	616.739.898
Dividends and profit distributions paid in cash or in non-monetary asse	42.190.423.275	45.085.828.150
Realized foreign exchange gains	-	51.337.097
Other financial income	-	-
Total	43.837.538.959	45.753.905.145

6.6 FINANCIAL EXPENSES

	For the period from 01 January 2026 to 31 March 2026 VND	For the period from 01 January 2025 to 31 March 2025 VND
Interest expenses	6.179.484.808	4.540.647.474
Losses on disposal of financial investments	-	-
Losses on foreign exchange rates arising in the year	15.231.629	4.611.379
Total	6.194.716.437	4.545.258.853

6.7 SELLING EXPENSES AND GENERAL ADMINISTRATIVE EXPENSES

	For the period from 01 January 2026 to 31 March 2026 VND	For the period from 01 January 2025 to 31 March 2025 VND
Selling expenses	1.561.471.059	1.200.706.429
Outsourcing expenses	98.642.659	191.869.088
Other cash expenses	1.462.828.400	1.008.837.341
General administrative expenses	9.723.901.542	14.131.285.682
Employee expenses	4.731.036.300	9.772.264.070
Office supplies expenses	71.859.216	155.364.315
Amortization and Depreciation expenses	52.069.603	57.606.912
Charges and fee	84.822.101	45.216.751
(Reversal)/Increase in allowances for doubtful debts	-	-
Outsourcing expenses	1.920.430.257	3.314.331.328
Other cash expense	2.863.684.065	786.502.306
Total	11.285.372.601	15.331.992.111

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

6.8 OTHER INCOME

	For the period from 01 January 2026 to 31 March 2026 VND	For the period from 01 January 2025 to 31 March 2025 VND
Income from compensation and commercial discounts received	387.849.915	295.515.095
Other income	223.560.479	222.803.270
Total	611.410.394	518.318.365

6.8 OTHER EXPENSES

	For the period from 01 January 2026 to 31 March 2026 VND	For the period from 01 January 2025 to 31 March 2025 VND
Compensation costs for broken bricks for customers	203.792.812	284.190.565
Other expenses	62.642.801	13.999.067
Total	266.435.613	298.189.632

6.9 CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	For the period from 01 January 2026 to 31 March 2026 VND	For the period from 01 January 2025 to 31 March 2025 VND
Total net profit before tax	42.011.613.619	38.252.855.094
Upward adjustments	8.401.807	198.796.974
Non-deductible expenses	-	-
Remuneration for non-executive members of the Board of Directors	-	-
Excess provisions from prior years	-	-
Unrealized foreign exchange differences	-	-
Other expenses	8.401.807	198.796.974
Downward adjustments	42.190.423.275	45.085.828.150
Income from dividends and profit distributions	42.190.423.275	45.085.828.150
Underprovision from prior years	-	-
Unrealized foreign exchange differences	-	-
Other expenses	-	-
Taxable income for corporate income tax	(170.407.849)	(6.634.176.082)
Current corporate income tax rate	20%	20%
Corporate income tax arising from prior years	-	-
Current corporate income tax expense	-	-

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

7. OTHER INFORMATION

7.1 Commitments

Operating lease

As at 31 March 2026, the Corporation has an irrevocable commitment to lease operations as an office lease, the lease period is 36 years from 01 January 2010, the rent is paid in advance once for the entire lease period.

Operating lease commitments

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

7.2 Information of related parties

List of principal related parties with whom the Corporation had transactions during the period

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

7.2 Information of related parties (Continued)

The Corporation has transactions and outstanding balances in the period:

a/ Remuneration of the Boards of Management, Supervisors, General Directors

Income and other benefits of the Board of Directors

Name	Position	For the period from	For the period from
		01 January 2026 to 31 March 2026 VND	01 January 2025 to 31 March 2025 (VND)
Mrs. Do Thi Hieu	Chairman	429.400.000	388.479.000
Mr. Cao Truong Thu	Member	-	16.000.000
Mr. Nguyen Xuan Thang	Member	298.500.000	272.194.000
Mr. Pham Viet Thang	Member	-	16.000.000
Mr. Dang Minh Thua	Former Member	-	16.000.000
Mr. Nguyen Ngoc Vu Chuong	Member	-	-
Total		727.900.000	708.673.000

Income and other benefits of the Supervisory Board

Name	Position	For the period from	For the period from
		01 January 2026 to 31 March 2026 VND	01 January 2025 to 31 March 2025 (VND)
Mr. Dao Quang Son	Head of the Board	204.240.000	191.990.000
Mrs. Tran Linh Chi	Member	-	10.000.000
Mr. Le Van Huy	Member	-	10.000.000
Total		204.240.000	211.990.000

Income and other benefits of the Board of Management

Name	Position	For the period from	For the period from
		01 January 2026 to 31 March 2026 VND	01 January 2025 to 31 March 2025 (VND)
Mr. Cao Truong Thu	General Director	417.500.000	358.271.000
Mr. Nguyen Duc Loi	Vice General Director	175.000.000	-
Mr. Pham Viet Thang	Vice General Director	322.300.000	276.609.000
Total		914.800.000	634.880.000

Income and other benefits of management personnel

Name	Position	For the period from	For the period from
		01 January 2026 to 31 March 2026 VND	01 January 2025 to 31 March 2025 (VND)
Mr. Nguyen Xuan Hung	Chief Accountant	311.625.000	256.194.000
Mrs. Nguyen Le Dung	Administration incharge	155.757.400	96.953.000
Total		467.382.400	353.147.000

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

7.2 Information of related parties (Continued)

b/ Transactions with related parties

Related parties	Relationship	Nature of transaction	For the period from	For the period from
			01 January 2026 to 31 March 2026 VND	01 January 2025 to 31 March 2025 (VND)
Purchases			128.019.705.245	183.264.402.749
Phuoc Hoa FICO Joint Stock Company	Subsidiary	Purchasing of construction mat	53.657.666.496	77.574.976.847
FICO Trading Building Materials Company Limited	Subsidiary	Purchasing of construction mat	-	-
Vitaly Joint Stock Company	Associate	Purchasing of construction mat	155.467.070	4.122.228.128
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	Subsidiary	Purchasing of construction mat	1.427.048.856	21.600.766.303
Asean Tiles Corporation	Subsidiary	Purchasing of construction mat	65.804.671.632	59.003.714.221
Cam Ranh FICOSand Company Limited	Subsidiary	Purchasing of construction mat	6.974.851.191	20.204.506.750
Mineral Packaging No. 01 Joint Stock Company	Associate	Purchasing of packaging	-	758.210.500
Sales			124.813.674.379	135.116.164.727
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	Subsidiary	Sales of construction	-	1.650.895.677
Tay Ninh FICO Cement Joint Stock Company	Associate	Sales of construction	-	601.088.181
FICO Commerce Product One Member Company Limited	Subsidiary	Sales of construction	112.293.250.667	116.467.445.814
Tan Dinh FICO Construction Mechanics Joint Stock	Subsidiary	Revenue from rental	720.000.000	420.000.000
FICO - Corea Construction Company Limited	Associate	Sales of construction	8.476.239.615	10.257.916.109
Phuoc Hoa FICO Joint Stock Company	Subsidiary	Sales of construction	3.324.184.097	-
FICO Pan-United Concrete Joint Stock Company	Associate	Sales of construction	-	7.970.802.804



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

7.2 Information of related parties (Continued)

b/ Transactions with related parties (Continued)

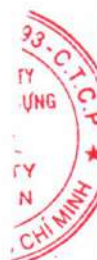
<u>Related parties</u>	<u>Relationship</u>	<u>Nature of transaction</u>	<u>For the period from 01 January 2026 to 31 March 2026 VND</u>	<u>For the period from 01 January 2025 to 31 March 2025 (VND)</u>
<u>Revenue deductions</u>			374.124.380	729.161.093
FICO Commerce Product One Member Company Limited	Subsidiary	Sales deductions	374.124.380	161.955.941
FICO - Corea Construction Company Limited	Associate	Sales deductions	-	567.205.152
FICO Pan-United Concrete Joint Stock Company	Associate		-	-
<u>Dividends and profit distributions</u>			42.190.423.275	45.085.828.150
Tay Ninh FICO Cement Joint Stock Company	Associate	Dividends received	42.190.423.275	39.703.313.650
Hoa An Joint Stock Company	Associate	Dividends received	-	5.382.514.500
<u>Other transactions</u>			407.261.344	790.870.241
FICO Commerce Product One Member Company Limited	Subsidiary	Compensation expense for damaged tiles	203.792.812	284.190.565
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	Subsidiary	Compensation income for damaged tiles	6.301.072	98.975.831
		Sales discount and trade discount received	-	62.374.044
Asean Tiles Corporation	Subsidiary	Compensation income for damaged tiles	197.167.460	177.237.923
			-	127.170.536
Vitaly Joint Stock Company			-	7.466.526
			-	33.454.816
Xuan Cau Invesment Joint Stock Company			-	-
State Capital Investment Corporation - Limited Company			-	-

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

7.2 Information of related parties (Continued)

C. Balance with related parties

<u>Related parties</u>	<u>Classification</u>	<u>Nature of transaction</u>	<u>31/03/2026</u> <u>VND</u>	<u>01/01/2026</u> <u>VND</u>
<u>Short-term receivables from customers</u>			170.955.907.772	168.805.017.602
FICO Commerce Product One Member Company Limited	Subsidiary	Sales of goods and services	138.784.061.437	135.088.032.418
Vitaly Joint Stock Company	Associate	Sales of goods and services	13.490.003.889	13.522.608.095
Asean Tiles Corporation	Subsidiary	Sales of goods and services	0	45.114.206
Tan Dinh FICO Construction Mechanics Joint Stock	Subsidiary	Sales of goods and services	11.442.433.947	11.181.213.947
Phuoc Hoa FICO Joint Stock Company	Subsidiary	Sales of goods and services	0	46.692.539
FICO High Technology Joint Stock Company	Associate	Sales of goods and services	176.801.280	176.801.280
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	Subsidiary	Sales of goods and services	35.396.205	35.396.205
Cam Ranh FICOSand Company Limited	Subsidiary	Sales of goods and services	27.681.539	27.681.539
Da Nang Branch of FICO Trading Building Materials Company Limited	Subsidiary	Sales of goods and services	920.979.211	920.979.211
FICO Pan-United Concrete Joint Stock Company	Associate	Sales of goods and services	0	938.634.735
FICO - Corea Construction Company Limited	Associate	Sales of goods and services	6.078.550.264	6.821.863.427
<u>Short-term repayments to suppliers</u>			227.921.375.163	219.887.902.735
Asean Tiles Corporation	Subsidiary	Advance payment for the purchase of construction	227.893.398.513	219.859.926.085
FICO High Technology Joint Stock Company	Associate	Advance payment for goods	27.976.650	27.976.650
<u>Other receivables</u>			41.891.194.034	41.391.194.034
Vitaly Joint Stock Company	Associate	Capital contribution	20.579.214.440	20.579.214.440
		Debt before privatization	4.722.757.195	4.722.757.195
		Others	3.688.800	3.688.800
Asean Tiles Corporation	Subsidiary	Others	298.000.000	298.000.000
Havali FICO Joint Stock Company	Associate	Debt before privatization	5.462.296.435	5.462.296.435
FICO High Technology Joint Stock Company	Associate	Debt before privatization	21.196.748	21.196.748
Xuan Cau Investment Joint Stock Company	Significant shareholder	Receivables from loan interest	5.923.054.795	5.923.054.795
Tan Bach Viet Investment and Construction Limited Liability Company	Associate	Receivables related to the FICO Tower project	-	-
Da Nang Branch of FICO Trading Building Materials Company Limited	Subsidiary	Others	2.695.985.621	2.695.985.621
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	Subsidiary	Deposits	2.185.000.000	1.685.000.000



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

7.2 Information of related parties (Continued)

C. Balance with related parties (Continued)

<u>Related parties</u>	<u>Classification</u>	<u>Nature of transaction</u>	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
<u>Short-term trade payables</u>			136.912.424.686	149.576.504.728
Phuoc Hoa FICO Joint Stock Company	Subsidiary	Payment for goods	51.168.598.737	60.139.000.183
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	Subsidiary	Payment for goods	11.970.983.196	12.567.645.504
Vitaly Joint Stock Company	Associate	Payment for goods	326.842.661	158.938.225
Cam Ranh FICOSand Company Limited	Subsidiary	Payment for goods	71.936.764.123	75.201.684.847
FICO Trading Building Materials Company Limited	Subsidiary	Payment for goods	1.509.235.969	1.509.235.969
<u>Short-term prepayments from customers</u>			7.381.335.438	7.381.335.438
FICO Trading Building Materials Company Limited	Subsidiary	Payment for goods, services	7.381.335.438	7.381.335.438
<u>Other payables</u>			20.968.917.816	20.467.628.206
FICO Trading Building Materials Company Limited	Subsidiary	Others	22.358.070	21.068.460
Da Nang Branch of FICO Trading Building Materials Company Limited	Subsidiary	Others	324.816.118	324.816.118
FICO Commerce Product One Member Company Limited	Subsidiary	Deposits received	2.185.000.000	1.685.000.000
Tan Bach Viet Investment and Construction	Associate	Other payables related to	17.815.183.987	17.815.183.987
Cam Ranh FICOSand Company Limited	Subsidiary	Others	621.559.641	621.559.641

7.3 Comparative information

The comparative figures are from the financial statements for the first quarter of 2025. Some figures have been re-presented to align with the purpose of presenting the report for the first quarter of 2026.

Ho Chi Minh City, 29 April 2026

Preparer



Pham Thi Kim Chi

Accountant In Charge



Nguyen Xuan Hung

General Director



Cao Trung Thu

