

Số: 235/CBTT-FiCO

Tp.HCM, ngày 28 tháng 8 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) bán niên 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 Sài Gòn, Tp.HCM
- Điện thoại liên hệ/Tel: 028 38 212 960 Fax: 028 38 213 233
- Email: dung.nguyen@fico.com.vn
- Website: fico.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC bán niên năm 2026

- + BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc): ☐
- + BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con): ☒
- + BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng): ☐

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

- + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán):

Có ☐

Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐

Không ☐

- + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán):

Có ☐

Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐

Không ☐

- + Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:



Có ☒

Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☒

Không ☐

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

Có ☐

Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐

Không ☐

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28/08/2026 tại đường dẫn: <https://www.fico.com.vn/co-dong>

Tài liệu đính kèm:

- BCTC bán niên/2026

- Văn bản giải trình

TỔNG CÔNG TY VLXD SỐ 1 - CTCP



Nguyễn Lê Dung



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 67

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026.

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 06/9/2006.

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

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

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

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

Tên Tổng Công ty viết tắt: FICO.

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

Bà Đỗ Thị Hiếu	Chủ tịch (Bầu từ ngày 21/4/2026; nhiệm kỳ 2026 - 2031)
Ông Cao Trường Thụ	Thành viên (Bầu từ ngày 21/4/2026; nhiệm kỳ 2026 - 2031)
Ông Phạm Việt Thắng	Thành viên (Bầu từ ngày 21/4/2026; nhiệm kỳ 2026 - 2031)
Ông Nguyễn Xuân Thắng	Thành viên (Bầu từ ngày 21/4/2026; nhiệm kỳ 2026 - 2031)
Ông Nguyễn Ngọc Vũ Chương	Thành viên (Bầu từ ngày 21/4/2026; nhiệm kỳ 2026 - 2031)

Ban Kiểm soát

Ông Đào Quang Sơn	Trưởng Ban (Bầu từ ngày 21/4/2026; nhiệm kỳ 2026 - 2031)
Bà Trần Linh Chi	Thành viên (Bầu từ ngày 21/4/2026; nhiệm kỳ 2026 - 2031)
Bà Phạm Thị Mỹ Vân	Thành viên (Bầu từ ngày 21/4/2026; nhiệm kỳ 2026 - 2031)
Ông Lê Văn Huy	Nguyên thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 21/4/2026)

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 hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty tại ngày 30/06/2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ để Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tổng Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc 



Cao Trường Thụ
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 8 năm 2026

Số: 214/2026/BCSXHN-CPA VIETNAM-HCM

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘKính gửi:**Các Cổ đông****Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc****Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần**

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần được lập ngày 26/8/2026 từ trang 05 đến trang 67, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2026, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của Công ty thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty tại ngày 30/6/2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty 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 hợp nhất giữa niên độ.

**Bùi Thị Thúy****Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0580-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 04/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

TÀI SẢN		MS	TM	30/06/2026	01/01/2026
				VND	VND (Trình bày lại)
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	(100=110+120+130+140+160)	100		1.341.231.985.493	1.523.502.998.002
I. Tiền và các khoản tương đương tiền		110	5.1	128.946.141.230	157.793.762.797
1. Tiền		111		55.446.141.230	114.742.516.221
2. Các khoản tương đương tiền		112		73.500.000.000	43.051.246.576
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		120	5.2	561.408.968.994	632.171.491.234
1. Chứng khoán kinh doanh		121	5.2a	11.427.575.701	11.427.575.701
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		122	5.2b	(7.824.185.701)	(7.652.595.701)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		123		557.805.578.994	628.396.511.234
III. Các khoản phải thu ngắn hạn		130		165.690.734.917	238.826.765.465
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		131	5.3	234.157.069.586	308.153.414.146
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		132	5.4	8.484.647.816	9.587.378.908
3. Phải thu ngắn hạn khác		135	5.5	83.216.566.940	80.603.521.836
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		136	5.6	(162.257.933.547)	(161.607.933.547)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý		137	5.7	2.090.384.122	2.090.384.122
IV. Hàng tồn kho		140	5.9	451.329.632.951	485.418.698.256
1. Hàng tồn kho		141		460.335.662.252	533.501.564.333
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		142		(9.006.029.301)	(48.082.866.077)
VI. Tài sản ngắn hạn khác		160		33.856.507.401	9.292.280.250
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn		161	5.11	31.765.504.173	4.904.977.318
2. Thuế GTGT được khấu trừ		162		428.503.720	1.484.636.410
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		163	5.21	1.662.499.508	2.902.666.522

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

TÀI SẢN	MS	TM	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260+270)	200		1.330.420.112.578	1.304.872.729.877
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		11.749.562.979	10.911.482.131
1. Phải thu dài hạn khác	215	5.5	11.749.562.979	10.911.482.131
II. Tài sản cố định	220		204.144.328.843	218.556.085.811
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.12	147.118.826.246	159.970.075.437
- Nguyên giá	222		797.006.365.786	829.274.580.101
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(649.887.539.540)	(669.304.504.664)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.15	-	229.294.095
- Nguyên giá	225		-	1.572.302.368
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	(1.343.008.273)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.13	57.025.502.597	58.356.716.279
- Nguyên giá	228		86.611.158.453	86.611.158.453
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(29.585.655.856)	(28.254.442.174)
IV. Bất động sản đầu tư	240	5.14	8.448.841.596	9.124.250.670
1. Nguyên giá	241		31.597.726.547	31.597.726.547
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(23.148.884.951)	(22.473.475.877)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		31.152.576.915	26.253.185.834
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.8	31.152.576.915	26.253.185.834
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	5.2	1.008.693.828.792	969.600.706.833
1. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	262	5.2c	953.654.880.935	912.561.758.976
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	5.2d	55.435.569.518	57.435.569.518
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	5.2d	(396.621.661)	(396.621.661)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		66.230.973.453	70.427.018.598
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.11	52.693.394.677	53.765.383.180
2. Lợi thế thương mại	279	5.10	13.537.578.776	16.661.635.418
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	280		2.671.652.098.071	2.828.375.727.879

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND (Trình bày lại)
C - NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		998.056.903.579	1.215.415.268.437
I. Nợ ngắn hạn	310		944.145.194.015	1.162.599.615.874
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	75.029.043.866	75.917.748.708
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	102.543.785.296	110.811.395.675
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	5.18	384.829.018	220.949.316
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.21	31.204.976.017	12.651.060.306
5. Phải trả người lao động	315		22.475.810.449	35.189.157.842
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.19	19.123.410.117	18.324.751.203
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		-	94.000.000
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.20	34.733.730.472	34.205.155.277
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.22	645.056.508.308	862.417.781.738
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		13.593.100.472	12.767.615.809
II. Nợ dài hạn	330		53.911.709.564	52.815.652.563
1. Phải trả dài hạn khác	338	5.20	26.082.508.166	26.440.925.716
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.22	5.127.000.000	5.493.000.000
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	5.23	15.671.938.008	14.212.247.717
4. Dự phòng phải trả dài hạn	343	5.24	7.030.263.390	6.669.479.130
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.25	1.673.595.194.492	1.612.960.459.442
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.270.000.000.000	1.270.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.270.000.000.000	1.270.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		44.350.938.000	44.320.988.000
3. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		(201.803.855.880)	(201.803.855.880)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		79.905.503.489	70.356.787.628
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		463.322.135.918	425.344.380.937
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		377.768.991.695	306.707.323.356
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		85.553.144.223	118.637.057.581
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		17.820.472.965	4.742.158.757
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		2.671.652.098.071	2.828.375.727.879

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 8 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Nguyễn Thị Ngân


Nguyễn Xuân Hùng


Cao Trường Thụ



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	444.878.906.962	628.018.371.855
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	3.978.713.642	5.024.450.429
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.3	440.900.193.320	622.993.921.426
4. Giá vốn hàng bán	11	6.4	325.100.415.781	511.132.131.011
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		115.799.777.539	111.861.790.415
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.5	21.778.641.206	8.480.257.853
7. Chi phí tài chính	23	6.6	21.247.625.394	16.275.924.125
Trong đó: Chi phí đi vay	24		21.046.784.498	16.090.165.500
8. Chi phí bán hàng	25	6.7	7.988.935.678	11.339.980.539
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	46.784.702.861	54.987.777.283
10. Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết	27	6.8	39.766.032.210	36.575.153.904
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21+(22-23)-(25+26)+27}	30		101.323.187.022	74.313.520.225
12. Thu nhập khác	31	6.9	28.264.953.231	24.850.130.095
13. Chi phí khác	32	6.10	15.628.345.812	18.951.037.036
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		12.636.607.419	5.899.093.059
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		113.959.794.441	80.212.613.284
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.11	11.146.729.940	8.297.661.752
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.12	999.103.959	873.216.550
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		101.813.960.542	71.041.734.982
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		85.553.144.223	62.291.311.206
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		16.260.816.319	8.750.423.776
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.13	674	471

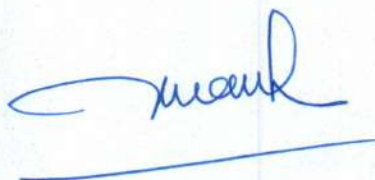
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 8 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc







BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		113.959.794.441	80.212.613.284
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		16.519.088.100	21.754.786.637
- Các khoản dự phòng	03		(37.894.462.516)	370.718.109
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		262.239	(5.963.209)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(31.630.781.519)	(8.997.203.256)
- Chi phí đi vay	06		21.046.784.498	16.090.165.500
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		82.000.685.243	109.425.117.065
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		73.973.152.178	(6.357.572.262)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		73.165.902.081	79.374.721.610
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(4.511.562.854)	19.412.392.276
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(25.788.538.352)	(5.441.349.853)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(20.982.981.706)	(16.283.899.479)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.665.670.837)	(5.878.817.017)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(4.751.450.966)	(6.295.278.894)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		169.439.534.787	167.955.313.446
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		(8.068.009.866)	(4.069.568.282)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		11.700.542.755	746.045.455
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(472.783.598.290)	(168.630.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		544.234.000.000	163.602.230.009
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(5.922.960.000)	-
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		20.850.607.892	7.177.395.253
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		92.010.582.491	(1.173.897.565)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025
			VND	VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		768.967.367.072	901.471.369.006
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(986.540.640.509)	(1.056.809.031.932)
3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(153.999.993)	(154.000.002)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(72.570.551.298)	(64.623.051.634)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(290.297.824.728)</i>	<i>(220.114.714.562)</i>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</i> (50 = 20+30+40)	<i>50</i>		<i>(28.847.707.450)</i>	<i>(53.333.298.681)</i>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	157.793.762.797	223.142.986.686
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	<i>61</i>		<i>85.883</i>	<i>12.710.310</i>
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	128.946.141.230	169.822.398.315

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 8 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Ngân



Nguyễn Xuân Hùng



Cao Trường Thụ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

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

Tên Tổng Công ty viết tắt: FICO.

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

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

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty và các Công ty con tại ngày 30/6/2026 là 362 người (tại ngày 31/12/2025 là 356 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty bao gồm:

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (Kinh doanh dịch vụ bất động sản: môi giới bất động sản, định giá bất động sản, 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);

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

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

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

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

1.4 Cấu trúc Tổng Công ty

Tại ngày 30/6/2026, Tổng Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết và các đơn vị trực thuộc như sau:

Stt	Tên	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ góp vốn
A. Công ty con					
1	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FiCO	Tầng 15, Tòa nhà Sailing Tower, Số 111A Pasteur, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh các thương hiệu sản phẩm FiCO	100,00%	100,00%
2	Công ty CP Phước Hòa FiCO	76 Hồ Đắc Di, Phường Tân Phước, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất kinh doanh đá xây dựng	73,90%	73,90%
3	Công ty CP Cơ khí Xây dựng Tân Định FiCO	Lô E, Đường số 2B, khu Công nghiệp Đồng An, phường Bình Hòa, TP. Hồ Chí Minh	Gia công cơ khí; buôn bán vật liệu	64,24%	64,24%
4	Công ty CP Gạch men Thanh Thanh	Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai.	Sản xuất và kinh doanh gạch	51,00%	51,00%
5	Công ty TNHH MTV Cát Cam Ranh - FiCO	Thôn Tân Hải, xã Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa	Sản xuất và kinh doanh cát	100,00%	100,00%
6	Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO	Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, Số 111A Pasteur, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh vật liệu xây dựng	100,00%	100,00%
7	Công ty CP Gạch Đông Nam Á	Thửa đất số 257, tờ bản đồ số 17, khu phố 9, Phường Chánh Phú Hòa, TP. Hồ Chí Minh.	Sản xuất và kinh doanh gạch	51,00%	51,00%
B. Công ty liên doanh, liên kết					
1	Công ty CP xi măng FiCO Tây Ninh	Số 433, đại lộ 30/4, Phường Tân Ninh, Tỉnh Tây Ninh	Sản xuất xi măng	25,84%	25,84%
2	Công ty CP Hóa An	20C, Khu phố Cầu Hang, phường Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.	Khai thác và chế biến khoáng sản, VLXD	23,43%	23,43%
3	Công ty CP Vitaly	Đường N1, Khu SXTT Bình Chuẩn, khu phố Bình Phú, Phường Thuận Giao, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất mua bán vật liệu xây dựng; Kinh doanh nhà ở	30,75%	30,75%

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

1.4 Cấu trúc Tổng Công ty (Tiếp theo)

Stt	Tên	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ góp vốn
3	Công ty CP Vitaly	Đường N1, Khu SXTT Bình Chuẩn, khu phố Bình Phú, Phường Thuận Giao, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất mua bán vật liệu xây dựng; Kinh doanh nhà ở	30,75%	30,75%
4	Công ty CP Havali - FICO	Số 65, đường số 3, Cư xá Chu Văn An, Phường Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất thủy tinh, sản phẩm từ thủy tinh	20,00%	20,00%
5	Công ty TNHH Xây dựng FICO - Corea	Tầng M (tầng lửng), Block C, Chung cư Vạn Đô, số 348 Bến Vân Đồn, Phường Vĩnh Hội, TP. Hồ Chí Minh	Cung cấp dịch vụ kỹ thuật xử lý nền đất yếu	49,50%	49,50%
6	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	Số 01 Bạch Đằng, Phường Tân Sơn Hòa, TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp	29,00%	29,00%
7	Công ty CP FICO Công nghệ Cao	102 đường Phùng Văn Cung, Phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất gạch, bê tông thương phẩm	45,00%	45,00%
8	Công ty CP Bê tông FICO Pan - United	Số 60 Trường Sơn, Phường Tân Sơn Hòa, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất bê tông thương phẩm	45,00%	45,00%

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

Mẫu số B 09a - DN/HN
Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
Ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

1.4 Cấu trúc Tổng Công ty (Tiếp theo)

C. Các đơn vị trực thuộc:

S/tt	Tên	Địa chỉ
1	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP - Xí nghiệp khai thác đá Thống Nhất	Ấp 3, xã Trảng Bom, thành phố Đồng Nai
2	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP - Chi nhánh FiCO Hà Nội	Số 56, phố Nguyễn Du, phường Nguyễn Du, TP. Hà Nội
3	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP - Công ty Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO	Tầng 15, Tòa nhà Sailing Tower, 111A Pasteur, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh
4	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP - Chi nhánh FiCO Đồng Nai	Số 5, đường 16 A, Khu Công nghiệp Biên Hòa 2, phường Trăn Biên, Tp. Đồng Nai
5	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP - Chi nhánh FiCO Bình Dương	Lô F, Đường số 2B, khu Công nghiệp Đồng An, phường Bình Hòa, TP. Hồ Chí Minh
6	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP - Công ty Cát Cam Ranh FiCO	Thôn Tân Hải, xã Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam. Thông tư này thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính. Thông tư 99/2025/TT-BTC áp dụng cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 01/01/2026.

Ngày 20/4/2026, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 43 có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026.

Tổng Công ty đã áp dụng các hướng dẫn của Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC kể từ ngày 01/01/2026. Trường hợp việc áp dụng Thông tư này làm thay đổi cách trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Tổng Công ty sẽ thực hiện trình bày lại hoặc phân loại lại số liệu so sánh theo quy định. Do đó, các thông tin và số liệu kế toán trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là có thể so sánh được do đã được tính toán và trình bày nhất quán.

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

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

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.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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 hợp nhất giữa niên độ:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập phù hợp với Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 202/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành hướng lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập từ Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính giữa niên độ của các Công ty do Tổng Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026. Việc kiểm soát này đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ của các Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính giữa niên độ của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Tổng Công ty và các Công ty con khác là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty trong cùng Tổng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

Lợi thế thương mại

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

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

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

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền tệ khác VND trong kỳ được quy đổi sang VND theo tỷ giá hối đoái thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND, ngoại trừ các khoản tiền gửi không kỳ hạn, được quy đổi sang VND, theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch. Tổng Công ty không thực hiện quy đổi đối với một phần hoặc toàn bộ giá trị nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi;

Số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày kết thúc kỳ kế toán của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty mở tài khoản tiền gửi.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ và được trình bày theo số thuần trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và các khoản tương đương tiền

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các công cụ tài chính được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh hoặc được phân loại là chứng khoán kinh doanh theo quy định hiện hành.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý của khoản thanh toán tại thời điểm phát sinh. Các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Chênh lệch tăng hoặc giảm do đánh giá lại giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

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 Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn, bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và các khoản cho vay.

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. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá trị ghi sổ bao gồm gốc và lãi được hưởng đến ngày lập Báo cáo tài chính, sau khi trừ dự phòng tổn thất (nếu có). 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 trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tổng Công ty nắm giữ được ghi giảm giá gốc tại thời điểm mua.

Dự phòng tổn thất 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 liên kết và đầu tư khác

Các khoản đầu tư vào các khoản đầu tư vào Công ty 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 hợp nhất giữa niên độ.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Tổng Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các 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 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 liên kết, các khoản đầu tư khác được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

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 hợp nhất giữa niên độ.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất 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.

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 vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tổng Công ty.

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:

	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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

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 vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tổng Công ty.

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 hợp nhất giữa niên độ.

Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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

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).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ (Tiếp theo)

Tiền thuê đất trả trước

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

Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản

Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản thể hiện khoản tiền đã nộp theo thông báo nộp tiền cấp quyền khai thác khoáng sản và giấy phép khai thác khoáng sản. Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 12 tháng.

Chi phí mở hiện trường khai thác

Chi phí mở hiện trường khai thác thể hiện khoản chi phí ban đầu để mở cửa mỏ khai thác khoáng sản. Chi phí mở hiện trường khai thác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian khai thác khoáng sản.

Chi phí sửa chữa

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 01 năm đến 02 năm.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh trong trường hợp hợp nhất kinh doanh không dẫn đến quan hệ Công ty mẹ - Công ty con được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 10 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 vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tổng Công ty.

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 kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi có Thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

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.

Vốn khác là khoản Tổng Công ty chuyển từ quỹ đầu tư phát triển sang để dùng mua sắm tài sản cố định.

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.

Chênh lệch đánh giá lại tài sản là khoản chênh lệch giữa giá trị đánh giá lại tại thời điểm cổ phần hóa và giá gốc khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết.

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

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

Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm:

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ:

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

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 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 kỳ 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.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND (Trình bày lại)
Tiền mặt	7.406.365.314	7.602.065.918
Tiền gửi không kỳ hạn (i)	48.039.775.916	107.140.450.303
Tương đương tiền (ii)	73.500.000.000	43.051.246.576
Cộng	128.946.141.230	157.793.762.797

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
(i) Chi tiết tiền gửi không kỳ hạn		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	6.515.892.189	60.902.936.515
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Hội Sở	3.267.632.515	15.428.631.658
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	12.336.873	8.739.906.475
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Gia Định	9.609.501	503.044.855
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - Chi nhánh 5	11.975.137.474	4.117.093.758
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Bình Dương	3.221.402.879	2.930.344.504
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	1.996.041.651	192.778.854
Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt	7.154.741.129	43.933.902
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	3.145.980.899	2.984.912.223
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ	353.693.520	992.898.168
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ	4.306.757.465	727.676.620
Các ngân hàng TMCP khác	6.080.549.821	9.576.292.771
Cộng	48.039.775.916	107.140.450.303

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền (Tiếp theo)

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND (Trình bày lại)
(ii) Chi tiết khoản tương đương tiền		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	70.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai - Tiền gốc	-	15.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ	2.500.000.000	7.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 5	-	10.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ	1.000.000.000	11.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai - Tiền lãi	-	51.246.576
Cộng	73.500.000.000	43.051.246.576

(ii) Khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc 01 tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất áp dụng từng thời điểm.

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

Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, số 11A Pasteur,

phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09a - DN/HN

Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh

a) Chứng khoán kinh doanh	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng
Cổ phiếu						
Công ty Cổ phần Vitaly - Mã chứng khoán: VTA	11.427.575.701	3.603.390.000 (7.824.185.701)		11.427.575.701	3.774.980.000 (7.652.595.701)	
	11.427.575.701	3.603.390.000 (7.824.185.701)		11.427.575.701	3.774.980.000 (7.652.595.701)	
Cộng	11.427.575.701	3.603.390.000 (7.824.185.701)		11.427.575.701	3.774.980.000 (7.652.595.701)	

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND) (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	33.300.000.000	33.300.000.000	-	13.300.000.000	13.300.000.000	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh 5	11.200.000.000	11.200.000.000	-	10.200.000.000	10.200.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	209.400.000.000	209.400.000.000	-	276.400.000.000	276.400.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Hội sở	10.000.000.000	10.000.000.000	-	87.700.000.000	87.700.000.000	-
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	137.400.000.000	137.400.000.000	-	127.100.000.000	127.100.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Gia Định	-	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	75.000.000.000	75.000.000.000	-	75.000.000.000	75.000.000.000	-
Ngân Hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	20.000.000.000	20.000.000.000	-	5.000.000.000	5.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ	36.463.550.000	36.463.550.000	-	200.000.000	200.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hoà	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP còn lại	5.150.048.290	5.150.048.290	-	4.464.000.000	4.464.000.000	-
Lãi dự thu các khoản tiền gửi có kỳ hạn	9.891.980.704	9.891.980.794	-	9.032.511.234	9.032.511.234	-
Cộng	557.805.578.994	557.805.579.084	-	628.396.511.234	628.396.511.234	-

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c) Các khoản đầu tư tài chính vào liên doanh liên kết dài hạn

	Tỷ lệ		30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị đánh giá lại tại thời điểm cổ phần hóa	Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị dự phòng	Giá trị đánh giá lại tại thời điểm cổ phần hóa	Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị dự phòng
Đối tượng đầu tư								
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết								
Công ty Cổ phần Xi Măng FICO Tây Ninh (iii)	25,84%	25,84%	606.514.858.680	953.654.880.935	-	607.040.223.480	912.561.758.976	-
Công ty Cổ phần Hoà An (i), (ii)	23,43%	23,43%	451.750.000.000	715.763.913.000	-	451.750.000.000	692.206.392.155	-
Công ty Cổ phần Vitaly	30,75%	30,75%	48.276.382.900	124.260.040.352	-	48.801.747.700	110.485.694.374	-
Công ty Cổ phần Havali FICO	20,00%	20,00%	7.588.086.720	-	-	7.588.086.720	-	-
Công ty TNHH Xây dựng FICO Corea	49,50%	49,50%	600.000.000	-	-	600.000.000	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	29,00%	29,00%	17.391.654.060	15.077.094.919	-	17.391.654.060	15.355.545.683	-
Công ty Cổ phần FICO Công nghệ Cao	45,00%	45,00%	22.988.735.000	27.163.814.419	-	22.988.735.000	27.163.814.419	-
Công ty Cổ phần Bê tông FICO Pan - United	45,00%	45,00%	2.000.000.000	-	-	2.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Bao Bi và Khoáng sản số 1	24,00%	24,00%	54.000.000.000	71.390.018.245	-	54.000.000.000	67.350.312.345	-
Cộng			1.920.000.000	-	-	1.920.000.000	-	-
			606.514.858.680	953.654.880.935	-	607.040.223.480	912.561.758.976	-

- (i) Thực hiện theo Tờ trình số 1005/TTTr ngày 10/5/2026 của Ban Đầu tư về việc thực hiện mua bán kinh doanh cổ phần Công ty Cổ phần Hóa An gửi Tổng Giám đốc theo phương thức khớp lệnh.
- (ii) Thực hiện theo Thông báo số 295/TB-FICO ngày 20/10/2025 của Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần về việc thông báo Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ. Tổng Công ty thể chấp 3.058.343 cổ phiếu Công ty Cổ phần Hóa An (mã DHA) và 3.056.097 cổ phiếu Công ty Cổ phần Gạch Men Thanh Thanh (mã TTC) để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) Hội Sở theo Hợp đồng thế chấp số 5082839.24 ngày 15/04/2024.
- (iii) Tổng Công ty đã thế chấp 64.600.250 cổ phiếu Công ty Cổ phần Xi măng Fico Tây Ninh để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn của Tổng Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác dài hạn

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ		30/06/2026 (VND)				01/01/2026 (VND)			
	Vốn năm giữ biểu quyết	Quyền 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	Giá trị
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				55.435.569.518	55.038.947.857	(396.621.661)	57.435.569.518	56.936.947.857	(396.621.661)	
Công ty Cổ phần Vật liệu và Xây dựng Gạch Sài Gòn				293.330.739	293.330.739	-	293.330.739	293.330.739	-	-
Công ty Cổ phần Bao Bì và Khoáng sản số 1	10,00%	10,00%		1.041.450.787	1.041.450.787	-	1.041.450.787	1.041.450.787	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	5,33%	5,33%		2.300.016.674	2.300.016.674	-	2.300.016.674	2.300.016.674	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư FICO	13,16%	13,16%		19.743.750.000	19.743.750.000	-	19.743.750.000	19.743.750.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng FICO Bình Định	1,28%	1,28%		6.581.250.000	6.581.250.000	-	6.581.250.000	6.581.250.000	-	-
Công ty Cổ phần Khoáng sản FICO Tây Ninh	4,03%	4,03%		4.096.610.711	4.096.610.711	-	4.096.610.711	4.096.610.711	-	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Xuân Thiện	0,45%	0,45%		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 Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành				2.444	2.444	-	2.444	2.444	-	-
Công ty Cổ phần Khoáng sản Gạch men	3,33%	3,33%		102.000.000	-	(102.000.000)	102.000.000	(102.000.000)	(102.000.000)	-
Thừa Thiên Huế										-
Công ty Cổ phần FICO Công nghệ Cao	15,00%	15,00%		900.000.000	900.000.000	-	900.000.000	900.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh	13,48%	13,48%		7.298.882.365	7.298.882.365	-	7.298.882.365	7.298.882.365	-	-
Vật liệu Xây dựng FICO (BMT)										-
Công ty Cổ phần BT20 Cửu Long	8,88%	8,88%		9.985.124.128	9.985.124.128	-	11.985.124.128	11.985.124.128	-	-
Cộng				55.435.569.518	55.038.947.857	(396.621.661)	57.435.569.518	56.936.947.857	(396.621.661)	

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật liệu Minh Long	-	-	70.639.994.984	-
Công ty TNHH Xây lắp Thương mại Hoàng Dũng	15.862.179.158	(15.862.179.158)	15.862.179.158	(15.862.179.158)
Công ty TNHH DV TM Sản xuất Xây dựng Đồng Mê Kông (QL20)	14.248.147.377	(14.248.147.377)	14.248.147.377	(14.248.147.377)
Công ty Cổ phần Vitaly	13.390.003.889	(6.745.001.945)	13.522.608.095	(6.745.001.945)
Công ty TNHH Kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ	-	-	7.182.490.715	-
Công ty Cổ Phần Beton 6	11.932.519.621	(11.932.519.621)	11.932.519.621	(11.932.519.621)
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Xuất nhập khẩu Cường Phát	16.230.566.261	-	15.902.000.125	-
Các đối tượng khác	162.493.653.280	(60.104.640.017)	158.863.474.071	(59.238.694.080)
Cộng	234.157.069.586	(108.892.488.118)	308.153.414.146	(108.026.542.181)
	19.177.583.877	(6.921.803.225)	21.464.907.537	(6.921.803.225)

*Trong đó: Phải thu khách hàng với các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Liên hiệp Khoa học Sản xuất Địa chất Nam bộ	866.401.735	-	866.401.735	-
Các đối tượng khác	7.618.246.081	(4.321.082.717)	8.720.977.173	(4.537.028.654)
Cộng	8.484.647.816	(4.321.082.717)	9.587.378.908	(4.537.028.654)
	27.976.650	-	27.976.650	-

*Trong đó: Trả trước cho người bán với các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh 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

Mẫu số B 09a - DN
Kèm 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.5 Phải thu khác

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Ngân hạn	83.216.566.940	(49.044.362.712)	80.603.521.836	(49.044.362.712)
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	430.040.000	-	430.040.000	-
Phải thu của người lao động	4.093.070.525	(17.386.780)	3.130.516.784	(17.386.780)
Ký cược, ký quỹ	540.289.995	-	792.784.414	-
Phải thu khác	78.153.166.420	(49.026.975.932)	76.250.180.638	(49.026.975.932)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu - Lãi chậm thanh toán	5.923.054.795	-	5.923.054.795	-
Công ty Cổ phần Vitaly - nợ ký quỹ cổ phần hóa và khác	25.305.660.435	(25.305.660.435)	25.305.660.435	(25.305.660.435)
Công ty Cổ phần Đầu tư XD Trường An - Viiwaseen - Vay hỗ trợ sắp xếp	1.846.506.273	(1.846.506.273)	1.846.506.273	(1.846.506.273)
doanh nghiệp	5.462.296.435	(5.462.296.435)	5.462.296.435	(5.462.296.435)
Công ty Cổ phần Havalí FICO - Tiền cho vay và góp vốn	5.118.888.000	(5.118.888.000)	5.118.888.000	(5.118.888.000)
Phải thu tiền hỗ trợ kinh phí đến phủ Dự án khu phố 4, 5, 6	8.210.292.645	(8.210.292.645)	8.210.292.645	(8.210.292.645)
P.Tân Định, Quận 1	11.319.000.000	-	11.444.000.000	-
Công ty Cổ phần BT20 - Cửu Long - Chi phí quản lý điều hành	7.911.266.047	-	7.911.266.047	-
Công ty Cổ phần Đầu tư FICO - Tiền hoàn trả phí bảo trì Chung Cư	7.056.201.790	(3.083.332.144)	5.028.216.008	(3.083.332.144)
Phải thu Ông Trần Thanh Hải (i)	11.749.562.979	-	10.911.482.131	-
Phải thu khác còn lại	11.023.846.957	-	10.902.280.109	-
b) Dài hạn	725.716.022	-	9.202.022	-
Ký cược, ký quỹ	94.966.129.919	(49.044.362.712)	91.515.003.967	(49.044.362.712)
Phải thu khác	36.712.208.413	(30.767.956.870)	36.712.208.413	(30.767.956.870)
Cộng				
Trong đó: Phải thu khác với các bên liên quan				
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)				

33
CỔ
TƯ
IÊN
AV
HÀ
M.S.D.A

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.6 Nợ xấu

		30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)			
	Thời gian quá hạn	Giá trị nợ gốc	Dự phòng (-)	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá trị nợ gốc	Dự phòng (-)	Giá trị có thể thu hồi
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng								
Công ty TNHH Xây lắp Thương mại Hoàng Dũng	> 3 năm	118.445.837.197	(108.892.488.118)	9.553.349.079		118.229.891.260	(108.026.542.181)	10.203.349.079
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Sản xuất Xây	> 3 năm	15.862.179.158	(15.862.179.158)	-	> 3 năm	15.862.179.158	(15.862.179.158)	-
dựng Đồng Mê Kông (QL20)	> 3 năm	14.248.147.377	(14.248.147.377)	-	> 3 năm	14.248.147.377	(14.248.147.377)	-
Công ty Cổ phần Vitaly	> 3 năm	13.490.003.889	(6.745.001.945)	6.745.001.944	> 3 năm	13.490.003.889	(6.745.001.945)	6.745.001.944
Công ty Cổ phần Beton 6	> 3 năm	11.932.519.621	(11.932.519.621)	-	> 3 năm	11.932.519.621	(11.932.519.621)	-
Các đối tượng khác	> 3 năm	62.912.987.152	(60.104.640.017)	2.808.347.135	> 3 năm	62.697.041.215	(59.238.694.080)	3.458.347.135
		4.321.082.717	(4.321.082.717)	-		4.537.028.654	(4.537.028.654)	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn								
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Sagen	> 3 năm	631.215.000	(631.215.000)	-	> 3 năm	631.215.000	(631.215.000)	-
Công ty TNHH Lixil Việt Nam	> 3 năm	559.330.130	(559.330.130)	-	> 3 năm	559.330.130	(559.330.130)	-
Công ty Cổ phần SPL	> 3 năm	245.000.000	(245.000.000)	-	> 3 năm	245.000.000	(245.000.000)	-
Các đối tượng khác	> 3 năm	2.885.537.587	(2.885.537.587)	-	> 3 năm	3.101.483.524	(3.101.483.524)	-
		49.044.362.712	(49.044.362.712)	-		49.044.362.712	(49.044.362.712)	-
3. Phải thu ngắn hạn khác								
Công ty Cổ phần Vitaly	> 3 năm	25.305.660.435	(25.305.660.435)	-	> 3 năm	25.305.660.435	(25.305.660.435)	-
Công ty Cổ Phần BT20-Cầu Long	> 3 năm	8.210.292.645	(8.210.292.645)	-	> 3 năm	8.210.292.645	(8.210.292.645)	-
Công ty Cổ phần Havall FiCO	> 3 năm	5.462.296.435	(5.462.296.435)	-	> 3 năm	5.462.296.435	(5.462.296.435)	-
Dự án khu phố 4-5-6 P.TĐ Q.I	> 3 năm	5.118.888.000	(5.118.888.000)	-	> 3 năm	5.118.888.000	(5.118.888.000)	-
Bà Dương Thị Mai Liên - Tạm ứng	> 3 năm	9.000.000	(9.000.000)	-	> 3 năm	9.000.000	(9.000.000)	-
Ông Phạm Hùng Nam - Tạm ứng	> 3 năm	-	-	-	> 3 năm	-	-	-
Ông Vũ Hoàng Long - Tạm ứng	> 3 năm	8.386.780	(8.386.780)	-	> 3 năm	8.386.780	(8.386.780)	-
Các đối tượng khác	> 3 năm	4.929.838.417	(4.929.838.417)	-	> 3 năm	4.929.838.417	(4.929.838.417)	-
Cộng		171.811.282.626	(162.257.933.547)	9.553.349.079		171.811.282.626	(161.607.933.547)	10.203.349.079

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.7. Tài sản thiếu chờ xử lý

30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
-	2.090.384.122	-	2.090.384.122
Hàng hóa			
-	2.090.384.122	-	2.090.384.122
Cộng			

5.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
3.131.766.995	3.131.766.995	3.131.766.995	3.131.766.995
162.097.693	162.097.693	3.066.209.545	3.066.209.545
365.273.805	365.273.805	365.273.805	365.273.805
4.340.568.373	4.340.568.373	4.176.495.956	4.176.495.956
1.119.846.541	1.119.846.541	1.119.846.541	1.119.846.541
3.197.816.436	3.197.816.436	3.293.559.314	3.293.559.314
1.757.707.073	1.757.707.073	1.757.707.073	1.757.707.073
3.790.000.000	3.790.000.000	3.790.000.000	3.790.000.000
2.254.814.815	2.254.814.815	32.407.408	32.407.408
3.880.300.000	3.880.300.000	-	-
7.152.385.184	7.152.385.184	5.519.919.197	5.519.919.197
31.152.576.915	31.152.576.915	26.253.185.834	26.253.185.834
Cộng			

Chi phí dự án nhà máy Silica

Chi phí XD CB dở dang của Dự án Phan Huy Ích

Dự án nâng công suất khai thác mỏ (Giai đoạn 2)

Chi phí tư vấn lắp hồ sơ khu văn phòng, bãi container, nhà ở cán bộ nhân viên

Dự án san lấp hoàn thổ khu vực khai thác

San lấp hoàn thổ bằng đất san lấp

Tư vấn pháp lý sử dụng đất

Giá trị Quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng

Cải tạo tài sản cố định

Thi công cải tạo hệ thống xử lý nước thải, nhà lưu trữ rác thải, hồ sơ cấp phép môi trường

Các dự án 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

Mẫu số B 09a - DN/DN
Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
Ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.9 Hàng tồn kho

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	36.029.349.004	-	30.627.905.762	(1.056.472.316)
Công cụ, dụng cụ	10.885.243.769	-	8.746.079.835	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (1)	218.479.715.965	-	218.382.419.686	-
Sản phẩm	94.994.623.859	(1.805.015.364)	134.137.784.137	(26.087.173.478)
Hàng hóa	79.984.166.255	(7.201.013.937)	120.580.545.086	(20.939.220.283)
Hàng hóa bất động sản	19.962.563.400	-	19.962.563.400	-
Hàng gửi đi bán	-	-	1.064.266.427	-
Cộng (i)	460.335.662.252	(9.006.029.301)	533.501.564.333	(48.082.866.077)

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

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án FICO Star (1)	218.297.958.941	218.297.958.941	218.297.958.941	218.297.958.941
Các dự án khác	181.757.024	181.757.024	84.460.745	84.460.745
Cộng	218.479.715.965	218.479.715.965	218.382.419.686	218.382.419.686

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.9 Hàng tồn kho (Tiếp theo)

(1) Thông tin liên quan đến dự án đầu tư tại ngày 30/6/2026:

- Tên dự án: Nhà ở chung cư kết hợp thương mại - dịch vụ, trường mầm non và nhà liên kế có sân vườn tại khu đất số 2/34 đường Phan Huy Ích, phường Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh;
- Chủ đầu tư: Tổng Công ty Vật liệu xây dựng Số 1 - Công ty Cổ phần (FICO);
- Tổng mức đầu tư: 744,2 tỷ VND;
- Thời gian thực hiện dự án dự kiến: 03 năm (kể từ thời điểm được chấp nhận đầu tư, năm 2016);
- Tình hình của dự án: Dự án đã bước vào giai đoạn đầu tư xây dựng, hoàn thành hạng mục cơ sở hạ tầng, ký kết, thực hiện Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất nền Khu liên kế, thu nhận tiền ứng của khách hàng. Ngày 4/6/2024, Bộ Xây dựng đã có văn bản số 3337/BXD-KHTC gửi Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh trong đó đề nghị “để Bộ Xây dựng hoàn thành việc quyết toán bàn giao vốn từ Tổng công ty Vật liệu xây dựng số 1- TNHH MTV sang Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP, đề nghị Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tổ chức định giá xác định giá trị đất chính thức và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật”. Ngày 24/3/2026, Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã có văn bản số 2241/UBND-ĐT gửi Bộ Tài Chính về việc vướng mắc liên quan đến việc xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp Doanh nghiệp Nhà nước chuyển thành Công ty cổ phần. Hiện nay, Tổng Công ty đang chờ ý kiến của Bộ Tài chính, Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan ban ngành để phối hợp triển khai tổ chức định giá xác định giá trị đất chính thức và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định.

5.10 Lợi thế thương mại

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.11 Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	31.765.504.173	4.904.977.318
Công cụ, dụng cụ	3.584.953.769	1.767.258.403
Chi phí sửa chữa	1.390.103.389	730.121.036
Chi phí mua bảo hiểm	7.150.003	21.450.001
Chi phí bê tông đầm lăn	401.917.020	401.917.020
Chi phí tiền thuê đất	14.177.764.022	-
Chi phí đền bù, hỗ trợ	1.155.757.575	202.878.787
Chi phí tiền cấp quyền khai thác khoáng sản	8.353.730.501	1.357.446.000
Chi phí chờ phân bổ khác	2.694.127.894	423.906.071
Dài hạn	52.693.394.677	53.765.383.180
Công cụ, dụng cụ	13.998.788.403	12.542.248.470
Chi phí tiền thuê đất	122.874.073	126.635.521
Chi phí thuê văn phòng tại tòa nhà Sailing Tower (i)	36.439.954.051	37.374.311.845
Chi phí thiết kế, thi công nội thất showroom Phan Huy Ích	669.652.779	830.369.445
Chi phí sửa chữa	257.676.234	1.350.278.252
Chi phí san lấp hoàn thổ	949.610.850	1.530.816.522
Chi phí chờ phân bổ khác	254.838.287	10.723.125
Cộng	84.458.898.850	58.670.360.498

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.13 Tài sản cố định vô hình

a) Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại ngày 01/01/2026	53.027.637.548	451.071.228	33.132.449.677	86.611.158.453
Số dư tại ngày 30/06/2026	53.027.637.548	451.071.228	33.132.449.677	86.611.158.453
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại ngày 01/01/2026	21.587.788.109	384.556.493	6.282.097.572	28.254.442.174
Khấu hao trong kỳ	1.318.742.172	12.471.510	-	1.331.213.682
Số dư tại ngày 30/06/2026	22.906.530.281	397.028.003	6.282.097.572	29.585.655.856
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư tại ngày 01/01/2026	31.439.849.439	66.514.735	26.850.352.105	58.356.716.279
Số dư tại ngày 30/06/2026	30.121.107.267	54.043.225	26.850.352.105	57.025.502.597

- Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2026 là 6.201.559.711 VND (tại ngày 01/01/2026 là 6.459.765.711 VND).
- Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đã dùng để chấp các khoản vay tại ngày 30/6/2026 là 30.793.961.488 VND (tại ngày 01/01/2026 là 43.902.397.174 VND).

b) Các tài sản cố định vô hình đang hiện hữu có tỷ lệ giá trị từ 10% trên tổng tài sản cố định vô hình

	30/06/2026 (VND)				01/01/2026 (VND)			
Diễn giải	Giá trị hao mòn		Giá trị còn lại		Giá trị hao mòn		Giá trị còn lại	
	Nguyên giá	lũy kế	Nguyên giá	lũy kế	Nguyên giá	lũy kế	Nguyên giá	lũy kế
	43.773.111.716	13.420.191.844	30.352.919.872	43.773.111.716	43.773.111.716	12.979.150.228	30.793.961.488	30.793.961.488
Quyền sử dụng đất	43.773.111.716	13.420.191.844	30.352.919.872	43.773.111.716	43.773.111.716	12.979.150.228	30.793.961.488	30.793.961.488

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

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

Mẫu số B 09a - DN/HN
Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
Ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.14 Bất động sản đầu tư

a) Tăng, giảm bất động sản đầu tư

A. Nguyên giá

Sàn Thương mại dịch vụ tại Chung cư 17 Hồ Hảo Hớn
Văn phòng làm việc tại Chung cư Vạn Đô
Sàn giao dịch Bất động sản tại Chung cư Vạn Đô
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Vạn Đô
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Horizon
Nhà máy Cán Kéo
Tiền thuê đất Nhà máy Cán Kéo

B. Giá trị hao mòn lũy kế

Sàn Thương mại dịch vụ tại Chung cư 17 Hồ Hảo Hớn
Văn phòng làm việc tại Chung cư Vạn Đô
Sàn giao dịch Bất động sản tại Chung cư Vạn Đô
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Vạn Đô
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Horizon
Nhà máy Cán Kéo
Tiền thuê đất Nhà máy Cán Kéo

C. Giá trị còn lại

Sàn Thương mại dịch vụ tại Chung cư 17 Hồ Hảo Hớn
Văn phòng làm việc tại Chung cư Vạn Đô
Sàn giao dịch Bất động sản tại Chung cư Vạn Đô
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Vạn Đô
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Horizon
Nhà máy Cán Kéo
Tiền thuê đất Nhà máy Cán Kéo

	01/01/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	30/06/2026 VND
	31.597.726.547	-	-	31.597.726.547
	5.546.280.685	-	-	5.546.280.685
	1.748.530.392	-	-	1.748.530.392
	1.067.851.400	-	-	1.067.851.400
	10.832.417.430	-	-	10.832.417.430
	3.247.061.227	-	-	3.247.061.227
	6.424.310.413	-	-	6.424.310.413
	2.731.275.000	-	-	2.731.275.000
	22.473.475.877	675.409.074	-	23.148.884.951
	4.437.024.564	277.314.030	-	4.714.338.594
	1.079.378.968	37.688.580	-	1.117.067.548
	663.524.123	23.197.458	-	686.721.581
	6.916.602.793	216.648.348	-	7.133.251.141
	1.750.548.808	64.822.830	-	1.815.371.638
	6.404.510.413	19.800.000	-	6.424.310.413
	1.221.886.208	35.937.828	-	1.257.824.036
	9.124.250.670	-	675.409.074	8.448.841.596
	1.109.256.121	-	277.314.030	831.942.091
	669.151.424	-	37.688.580	631.462.844
	404.327.277	-	23.197.458	381.129.819
	3.915.814.637	-	216.648.348	3.699.166.289
	1.496.512.419	-	64.822.830	1.431.689.589
	19.800.000	-	19.800.000	-
	1.509.388.792	-	35.937.828	1.473.450.964

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.14 Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)

b) Các bất động sản đầu tư đang hiện hữu có tỷ lệ giá trị từ 10% trên tổng bất động sản đầu tư

Diễn giải	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế
Nhà và quyền sử dụng đất	20.419.661.166	15.388.552.786	20.419.661.166	15.374.790.408
Khu dịch vụ Chung cư Vạn Đô - 348 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP.HCM	10.832.417.430	7.133.251.141	10.832.417.430	6.916.602.793
Sàn TMDV tầng lửng (235,1m2) CC 17 Hồ Hảo Hớn, Quận 1	5.546.280.685	4.714.338.594	5.546.280.685	4.437.024.564
Nhà xưởng mua lại của Công ty Tân Định	4.040.963.051	4.040.963.051	4.040.963.051	4.021.163.051
Cộng	20.419.661.166	15.888.552.786	20.419.661.166	15.374.790.408
				19.800.000
				5.044.870.758

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

Nguyên giá của bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê tại ngày 30/6/2026 là 2.383.347.362 VND (tại ngày 01/01/2026 là 2.383.347.362 VND).

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong kỳ với số tiền lần lượt là 7.716.334.552 VND và 2.754.132.876 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 30/6/2026 cần được trình bày. Tại ngày Báo cáo, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do Tổng Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về việc sử dụng các kỹ thuật định giá trong việc xác định giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.15 Tài sản cố định thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại ngày 01/01/2026	1.572.302.368	1.572.302.368
Mua lại tài sản thuê tài chính	(1.572.302.368)	(1.572.302.368)
Số dư tại ngày 30/06/2026	-	-
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại ngày 01/01/2026	1.343.008.273	1.343.008.273
Khấu hao trong kỳ	98.268.897	98.268.897
Mua lại tài sản thuê tài chính	(1.441.277.170)	(1.441.277.170)
Số dư tại ngày 30/06/2026	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số dư tại ngày 01/01/2026	229.294.095	229.294.095
Số dư tại ngày 30/06/2026	-	-

5.16 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty TNHH MTV Sản xuất và TM Bùi Đức	13.908.996.000	6.867.050.400
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Cường Phát	16.230.566.261	15.902.000.125
Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Đại Vương Thành	11.217.281.643	11.926.347.787
Công ty TNHH Chín Phước	10.091.760.753	6.029.960.376
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất Nhập khẩu Ngọc Thiện	2.189.146.220	4.938.540.192
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Than Hùng Trọng	6.648.045.840	6.511.104.000
Công ty TNHH Hải Tùng	5.354.692.200	4.814.457.120
Các đối tượng khác	9.388.554.949	18.928.288.708
Cộng	75.029.043.866	75.917.748.708
<i>Trong đó: Phải trả người bán với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)</i>	<i>1.644.049.541</i>	<i>158.938.225</i>

5.17 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty TNHH Kinh doanh và Đầu tư Sông Ngọc (i)	97.234.945.500	97.234.945.500
Công ty TNHH Lộc Vàng	-	5.814.504.668
Các đối tượng khác	5.308.839.796	7.761.945.507
Cộng	102.543.785.296	110.811.395.675

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.18 Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND (Trình bày lại)
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	384.829.018	220.949.316

5.19 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Chi phí lãi vay	857.978.183	794.175.391
Trích trước phí sử dụng điện	1.010.746.050	1.201.797.139
Chi phí gia công đá xô bồ	10.124.119.338	11.750.420.344
Chi phí san lấp hoàn thổ khu vực khai thác	1.224.252.180	2.154.268.642
Trích trước các khoản hỗ trợ, chiết khấu bán hàng	930.887.653	-
Các khoản phải trả khác	4.975.426.713	2.424.089.687
Cộng	19.123.410.117	18.324.751.203

5.20 Phải trả khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND (Trình bày lại)
Ngắn hạn	34.733.730.472	34.205.155.277
Kinh phí công đoàn	168.981.250	56.718.700
Bảo hiểm xã hội	371.466.399	5.560.771
Bảo hiểm y tế	50.735.079	43.969.329
Bảo hiểm thất nghiệp	11.636.494	8.741.494
Nhận ký quỹ, ký cược	27.939.754.952	27.868.422.637
Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.191.156.298	6.221.742.346
<i>Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát</i>	<i>430.580.798</i>	<i>714.580.798</i>
<i>Phải trả phải nộp khác</i>	<i>5.760.575.500</i>	<i>5.507.161.548</i>
Dài hạn	26.082.508.166	26.440.925.716
Nhận ký quỹ, ký cược	8.267.324.179	8.625.741.729
Các khoản phải trả, phải nộp khác	17.815.183.987	17.815.183.987
<i>Phải trả về dự án FiCO Tower - Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt (i)</i>	<i>17.815.183.987</i>	<i>17.815.183.987</i>
Cộng	60.816.238.638	60.646.080.993
Trong đó: Phải trả khác với các bên liên quan		
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)</i>	<i>17.815.183.987</i>	<i>17.815.183.987</i>

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.21 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước ngắn hạn

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Số được hoàn, được giảm trừ VND	Biến động khác phải thu/phải nộp VND	30/06/2026 VND
a) Phải nộp	12.651.060.306	85.542.257.310	65.869.614.471	-	1.118.727.128	31.204.976.017
Thuế giá trị gia tăng	5.205.536.776	18.939.453.182	20.785.766.634	-	-	3.359.223.324
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.634.168.938	11.146.729.940	3.665.670.837	-	-	9.115.228.041
Thuế thu nhập cá nhân	414.631.738	3.092.034.615	3.158.513.678	-	-	348.152.675
Thuế tài nguyên	3.798.613.506	9.830.547.684	10.380.057.233	-	-	3.249.103.957
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	24.790.631.526	14.617.808.174	-	-	10.172.823.352
Các loại thuế khác	-	68.438	68.438	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.598.109.348	17.742.791.925	13.261.729.477	-	1.118.727.128	4.960.444.668
b) Phải thu	2.902.666.522	205.734.485	80.342.839	131.387.818	1.246.163.186	1.662.499.508
Thuế xuất nhập khẩu	62.205.568	-	-	-	-	62.205.568
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.178.630.592	-	-	-	1.246.163.186	932.467.406
Thuế thu nhập cá nhân	144.617.653	95.610.420	80.328.137	-	-	129.335.370
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	110.109.363	110.109.363	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	407.103.346	14.702	14.702	131.387.818	-	538.491.164

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.22 Vay và nợ thuê tài chính

	30/06/2026 VND	Tăng trong kỳ (VND)	Giảm trong kỳ (VND)	01/01/2026 VND
a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	645.056.508.308	768.967.367.072	986.328.640.502	862.417.781.738
a1) Vay ngắn hạn	645.056.508.308	768.967.367.066	986.174.640.509	862.263.781.751
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (1)	320.372.317.880	368.227.222.823	507.231.319.897	459.376.414.954
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - Chi nhánh 5 (3)	89.900.000.000	158.340.263.217	164.934.891.839	96.494.628.622
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Bình Dương (2)	164.722.046.708	186.950.746.105	206.670.960.172	184.442.260.775
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Hội Sở (4)	30.400.000.000	43.400.000.000	99.797.190.560	86.797.190.560
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (5)	7.000.000.000	12.000.000.000	7.500.000.000	2.500.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Thẻ Visa Công ty	11.459.000	49.134.921	40.278.041	2.602.120
Các khoản vay cá nhân (ví)	32.650.684.720	-	-	32.650.684.720
a2) Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	-	6	153.999.993	153.999.987
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV quốc tế CHAILEASE (7)	-	6	153.999.993	153.999.987
b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	5.127.000.000	-	366.000.000	5.493.000.000
b1) Vay dài hạn	5.127.000.000	-	366.000.000	5.493.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Bắc Bình Dương (2)	5.127.000.000	-	366.000.000	5.493.000.000
Cộng	650.183.508.308	768.967.367.072	986.694.640.502	867.910.781.738

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

(1a) Hợp đồng tín dụng	: Số 01/2026/77158/HĐTD ngày 07/01/2026
Hạn mức tín dụng	: 500.000.000.000 VND
Thời hạn cấp hạn mức	: Đến hết ngày 31/12/2026
Mục đích vay	: Bổ sung vốn lưu động, mở L/C và bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh
Lãi suất vay	: Áp dụng theo từng hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ
Hình thức đảm bảo tiền vay	: Hợp đồng thế chấp tài sản số 52/2015/77158/HĐTC ngày 02/11/2015 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 52/2015/77158/HĐTC-PL1 ngày 24/3/2017; Hợp đồng thế chấp số 01/2020/77158/HĐBĐ ngày 18/5/2020; Hợp đồng thế chấp số 03/2020/77158/HĐBĐ ngày 18/5/2020, hợp đồng thế chấp 04/2020/77158/HĐBĐ ngày 18/5/2020; hợp đồng thế chấp 08/2021/77158/HĐBĐ ngày 30/11/2021 và Hợp đồng cầm cố tiền gửi số 01/2025/77158/HĐBĐ ngày 25/03/2025 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2025/77158/HĐBĐ-PL1 ngày 16/01/2026
Số dư tại ngày 30/06/2026	: 320.326.049.880 VND
(1b) Hợp đồng tín dụng	: Số 114/2025/77158/HĐTD ngày 15/9/2025
Hạn mức tín dụng	: 1.500.000.000 VND
Số dư tại ngày 30/6/2026	: 46.268.000 VND

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

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

Hợp đồng tín dụng	: Số 038A25/HM-QLN ngày 05/11/2025;
Hạn mức tín dụng	: 50.000.000.000 VND;
Thời hạn cấp hạn mức	: Đến hết ngày 14/11/2026; Thời hạn vay theo từng khế ước là tối đa 06 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân;
Mục đích vay	: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
Lãi suất vay	: Áp dụng theo từng khế ước nhận nợ;
Hình thức đảm bảo tiền vay	: Thế chấp hàng tồn kho tối thiểu theo hợp đồng thế chấp số 004TC22-QLN ngày 17/05/2022 kèm Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 03/004TC22-QLN ngày 05/11/2025 và Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng số 007TC22-QLN ngày 17/05/2022 và kèm hợp đồng sửa đổi bổ sung số 03/007TC22-QLN ngày 05/11/2025;
Số dư tại ngày 30/6/2026	: 40.338.787.487 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

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

Số dư vay nợ ngắn hạn tại ngày 30/6/2026: 124.383.259.221 VND.

Số dư vay nợ dài hạn tại ngày 30/6/2026: 5.127.000.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

(3a) Hợp đồng tín dụng	:	Số 6222-LAV-202500600 ngày 16/10/2025;
Hạn mức tín dụng	:	40.000.000.000 VND;
Thời hạn cấp hạn mức	:	36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Ngân hàng sẽ tiến hành xem xét lại việc cấp hạn mức tín dụng định kỳ hàng năm;
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh và mở L/C mua hàng hóa, nguyên vật liệu phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
Lãi suất vay	:	Lãi suất cho vay thả nổi, kỳ hạn điều chỉnh lãi suất được quy định cụ thể tại từng Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ hoặc thể hiện trên thông báo bằng văn bản;
Hình thức đảm bảo tiền vay	:	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6222-LCP-202500276 ngày 16/10/2025;
Số dư tại ngày 30/6/2026	:	40.000.000.000 VND.

(3b) Hợp đồng tín dụng	:	6222-LAV-202500601 ngày 16/10/2025;
Hạn mức tín dụng	:	50.000.000.000 VND;
Thời hạn cấp hạn mức	:	36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động thực hiện phương án sản xuất kinh doanh gạch ốp lát
Lãi suất vay	:	Lãi suất cho vay được xác định trên từng giấy nhận nợ; Mức lãi suất tại thời điểm ký là 7,5%/năm; Lãi suất cho vay áp dụng với dư nợ gốc bị quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn;
Hình thức đảm bảo tiền vay	:	Các Hợp đồng cầm cố tài sản mà Công ty ký kết với Ngân hàng, trong đó bao gồm các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn của Công ty;
Số dư tại ngày 30/6/2026	:	49.900.000.000 VND.

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

Hợp đồng tín dụng	:	1027070.26 ngày 24/04/2026;
Hạn mức tín dụng	:	100.000.000.000 VND (cho vay ngắn hạn), 100.000.000.000 VND (tín dụng chứng từ L/C);
Thời hạn cấp hạn mức	:	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động, mở L/C phục vụ hoạt động kinh doanh mua bán vật liệu xây dựng;
Lãi suất vay	:	Lãi suất cho vay thả nổi được xác định trên từng Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ;
Hình thức đảm bảo tiền vay	:	Bảo lãnh của Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - CTCP (Công ty mẹ) cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty: 3.058.343 cổ phiếu Công ty Cổ phần Hóa An (mã DHA) thuộc sở hữu của Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - CTCP; 3.056.097 cổ phiếu Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh (mã TTC) thuộc sở hữu của Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - CTCP. Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn của Công ty;
Số dư tại ngày 30/6/2026	:	30.400.000.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

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

Số dư tại ngày 30/06/2026 7.000.000.000 VND.

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

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

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

(6.2) Vay Công ty Cổ phần Thế giới G7

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

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

5.23 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	4.333.451.341	6.276.169.943
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng	(624.811.330)	(1.249.622.657)
Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(3.708.640.011)	(5.026.547.286)
b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	15.671.938.008	14.212.247.717
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	19.380.578.019	19.238.795.003
Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(3.708.640.011)	(5.026.547.286)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	15.671.938.008	14.212.247.717

5.24 Dự phòng phải trả dài hạn

	01/01/2026 VND	Số dự phòng tăng trong kỳ VND	Số dự phòng giảm trong kỳ VND	30/06/2026 VND
Khôi phục môi trường	4.897.229.132	360.784.260	-	5.258.013.392
San lấp mặt bằng	1.772.249.998	-	-	1.772.249.998
Cộng	6.669.479.130	360.784.260	-	7.030.263.390

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

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

Mẫu số B 09a - DN/HN
Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
Ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.25 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ Đầu tư Phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2025	1.270.000.000.000	22.161.000.000	(201.803.855.880)	34.253.808.214	431.722.741.723	(5.405.232.618)	1.550.928.461.439
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	118.637.057.581	12.008.250.433	130.645.308.014
Tăng vốn điều lệ tại Công ty CP	-	22.159.988.000	-	(22.159.988.000)	-	3.136.002.000	3.136.002.000
Phước Hòa	-	-	-	-	(63.500.000.000)	(5.857.775.400)	(69.357.775.400)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(58.262.967.414)	-	-
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	58.262.967.414	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng HĐQT,	-	-	-	-	(839.999.130)	(296.670.870)	(1.136.670.000)
BKS	-	-	-	-	(5.643.331.908)	(877.193.414)	(6.520.525.322)
Trích Quỹ khen thưởng	-	-	-	-	3.230.880.085	2.034.778.626	5.265.658.711
Điều chỉnh hợp nhất	-	-	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 01/01/2026	1.270.000.000.000	44.320.988.000	(201.803.855.880)	70.356.787.628	425.344.380.937	4.742.158.757	1.612.960.459.442
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	85.553.144.223	16.260.816.319	101.813.960.542
Tăng vốn điều lệ tại Công ty CP	-	29.950.000	-	(29.950.000)	-	-	-
Phước Hòa	-	-	-	-	(69.850.000.000)	(2.884.431.000)	(72.734.431.000)
Chia cổ tức (i)	-	-	-	-	(9.578.665.861)	-	-
Trích Quỹ Đầu tư phát triển (i)	-	-	-	9.578.665.861	-	-	-
Trích Quỹ khen thưởng HĐQT,	-	-	-	-	(800.000.000)	-	(800.000.000)
BDH và BKS (i)	-	-	-	-	(4.505.292.238)	(271.643.391)	(4.776.935.629)
Trích Quỹ khen thưởng (i)	-	-	-	-	37.158.568.857	(26.427.720)	37.132.141.137
Điều chỉnh hợp nhất	-	-	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 30/06/2026	1.270.000.000.000	44.350.938.000	(201.803.855.880)	79.905.503.489	463.322.135.918	17.820.472.965	1.673.595.194.492

(i) Tổng Công ty và các Công ty con phân phối lợi nhuận theo các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông trong năm 2025 của Tổng Công ty và các Công ty con.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.25 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

a. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước - Công ty TNHH	509.001.000.000	509.001.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	508.000.000.000	508.000.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	252.999.000.000	252.999.000.000
Cộng	1.270.000.000.000	1.270.000.000.000

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	1.270.000.000.000	1.270.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	1.270.000.000.000	1.270.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	69.850.000.000	63.500.000.000

c. Cổ phiếu

	30/6/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	127.000.000	127.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	127.000.000	127.000.000
Cổ phiếu phổ thông	127.000.000	127.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	127.000.000	127.000.000
Cổ phiếu phổ thông	127.000.000	127.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

5.26 Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ

a) Các loại ngoại tệ

	30/06/2026	01/01/2026
Tiền USD	20.366,51	20.386,31
Tương đương tiền VND	535.218.531	533.861.967
Tiền EUR	27,11	37,77
Tương đương tiền VND	958.459	1.151.834

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.26 Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ (Tiếp theo)
b) Danh mục hàng tồn kho, chi phí chờ phân bổ, cổ phiếu và các khoản đầu tư dùng để thế chấp bảo đảm khoản vay

30/6/2026 (VND)				Mục đích bảo đảm	Thời hạn	
Stt	Loại tài sản	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế			
1	Tài sản cố định hữu hình	406.395.364.913	329.870.137.317	76.525.227.596	(i)	(iv)
	Nhà cửa, vật kiến trúc	114.661.098.350	43.885.079.815	70.776.018.535		
	Máy móc, thiết bị	291.734.266.563	285.985.057.502	5.749.209.061	(i)	(iv)
2	Tài sản cố định vô hình	43.773.111.716	13.420.191.844	30.352.919.872	(i)	(iv)
	Quyền sử dụng đất	43.773.111.716	13.420.191.844	30.352.919.872		
					</	

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

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

Mẫu số B 09a - DN/HN
Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
Ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.26 Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ (Tiếp theo)

b) Danh mục hàng tồn kho, chi phí chờ phân bổ, cổ phiếu và các khoản đầu tư dùng để thế chấp bảo đảm khoản vay (Tiếp theo)

Diễn giải	Số lượng cổ phiếu tại ngày 30/6/2026	Đối tượng nhận cầm cố/thế chấp	Mục đích bảo đảm	Thời hạn
5				
Cổ phiếu	6.114.440			
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	3.056.097	Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) Hội sở	(ii)	(iv)
Công ty Cổ phần Hoà An	3.058.343	Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) Hội sở	(ii)	(iv)

Số dư tiền gửi tại
ngày 30/6/2026

6	Diễn giải	(VND)	Đối tượng nhận cầm cố/thế chấp	bảo đảm	hạn
	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	10.200.000.000			
		10.200.000.000	Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - Chi nhánh 5	(iii)	(iv)

Tổng 450.168.476.629 343.290.329.161 371.822.174.900

- (i) Bổ sung vốn lưu động, mở L/C và bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh
- (ii) Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh
- (iii) Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh và mở L/C mua hàng hóa, nguyên vật liệu phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh
- (iv) Đến ngày tất toán khoản vay

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

6.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa	431.487.290.955	615.010.708.977
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.675.281.455	6.824.839.346
Doanh thu bất động sản	7.716.334.552	6.022.625.700
Doanh thu khác	-	160.197.832
Cộng	444.878.906.962	628.018.371.855
<i>Trong đó: Giao dịch bán với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)</i>	<i>10.589.899.787</i>	<i>35.123.439.253</i>

6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Khoản chiết khấu thương mại	2.324.086.642	4.721.688.625
Khoản giảm giá hàng bán	2.314.066	295.193.935
Khoản doanh thu hàng bán bị trả lại	1.652.312.934	7.567.869
Cộng	3.978.713.642	5.024.450.429
<i>Trong đó: Giao dịch giảm trừ với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)</i>	<i>902.993.219</i>	<i>792.057.533</i>

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa	427.508.577.313	609.986.258.548
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.675.281.455	6.824.839.346
Doanh thu bất động sản	7.716.334.552	6.022.625.700
Doanh thu khác	-	160.197.832
Cộng	440.900.193.320	622.993.921.426
<i>Trong đó: Giao dịch bán với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)</i>	<i>9.686.906.568</i>	<i>34.331.381.720</i>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

6.4 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa đã bán	349.690.854.387	507.103.556.141
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	11.732.265.294	2.105.174.915
Giá vốn Bất động sản	2.754.132.876	1.320.598.690
Dự phòng/hoàn nhập giảm giá hàng tồn kho	(39.076.836.776)	74.149.028
Giá vốn hoạt động khác	-	528.652.237
Cộng	325.100.415.781	511.132.131.011
<i>Trong đó: Giao dịch mua với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)</i>	<i>1.375.103.070</i>	<i>8.707.566.136</i>

6.5 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	21.749.652.549	7.949.157.801
Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền	-	302.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	28.902.774	223.136.843
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	85.883	5.963.209
Cộng	21.778.641.206	8.480.257.853

6.6 Chi phí tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Chi phí đi vay	21.046.784.498	16.090.165.500
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	14.019.267	14.168.625
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	15.231.629	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và dự phòng tồn thất đầu tư vào đơn vị khác	171.590.000	171.590.000
Cộng	21.247.625.394	16.275.924.125

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Chi phí bán hàng	7.988.935.678	11.339.980.539
Chi phí nhân viên	3.994.880.578	4.869.063.882
Chi phí vật liệu, bao bì	569.257.979	493.331.647
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	89.156.420	8.894.108
Chi phí khấu hao TSCĐ	301.164.042	457.424.878
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.292.347.390	3.712.256.562
Chi phí bằng tiền khác	1.742.129.269	1.799.009.462
Chi phí quản lý doanh nghiệp	46.784.702.861	54.987.777.283
Chi phí nhân viên quản lý	23.865.300.488	34.737.128.036
Chi phí vật liệu quản lý	478.055.134	834.557.920
Chi phí đồ dùng văn phòng	308.421.950	389.060.541
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.748.120.324	2.737.394.946
Thuế phí và lệ phí	245.179.093	277.905.355
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng	650.000.000	(1.903.514.817)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.209.543.652	8.132.818.472
Chi phí bằng tiền khác	7.156.025.578	6.658.370.188*
Phân bổ lợi thế thương mại	3.124.056.642	3.124.056.642
Cộng	54.773.638.539	66.327.757.822

6.8 Phần lãi trong Công ty liên doanh, liên kết

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Công ty Cổ phần Xi măng FiCO Tây Ninh	23.557.520.845	24.672.001.988
Công ty Cổ phần Hoá An	12.447.256.180	13.444.581.025
Công ty TNHH Xây dựng FiCO - Corea	(278.450.765)	134.656.694
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	4.039.705.950	(1.676.085.803)
Cộng	39.766.032.210	36.575.153.904

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

6.9 Thu nhập khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	10.111.323.855	746.045.455
Thu nhập từ cung cấp dịch vụ cho thuê	627.355.900	1.228.052.496
Thu nhập từ bán xăng, dầu, điện và dịch vụ khoan bắn mìn	9.447.205.670	16.077.258.950
Thu nhập từ bồi thường, chiết khấu được hưởng	5.985.741.024	285.494.347
Thu nhập khác	2.093.326.782	6.513.278.847
Cộng	28.264.953.231	24.850.130.095
<i>Trong đó: Thu nhập khác với các bên liên quan: (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)</i>	-	11.384.604

6.10 Chi phí khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Chi phí từ bán xăng, dầu, điện và dịch vụ khoan bắn mìn	13.606.108.149	15.731.112.579
Chi phí hỗ trợ nhà phân phối	-	1.261.143.295
Các khoản bị phạt, đền bù	530.984.262	167.970.878
Khấu hao TSCĐ và chi phí cho thuê mặt bằng	880.269.619	1.024.745.695
Chi phí khác	610.983.782	766.064.589
Cộng	15.628.345.812	18.951.037.036

6.11 Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FiCO	310.549.572	499.676.417
Công ty CP Phước Hòa FiCO	6.949.944.585	7.491.238.313
Công ty CP Gạch men Thanh Thanh	3.755.309.855	7.611.400
Công ty TNHH MTV Cát Cam Ranh - FiCO	-	299.135.622
Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO	130.925.928	-
Cộng	11.146.729.940	8.297.661.752

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

6.12 Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	999.103.959	873.216.550
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	999.103.959	873.216.550

6.13 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 (Trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ (VND)	85.553.144.223	62.291.311.206
Các khoản điều chỉnh giảm:	-	(2.511.280.681)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(2.111.280.681)
Trích quỹ thưởng Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và Ban Kiểm soát	-	(400.000.000)
Lợi nhuận /(lỗ) phân bổ cho cổ phiếu phổ thông (VND)	85.553.144.223	59.780.030.525
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	127.000.000	127.000.000
Lãi/ (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	674	471

(i) Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tổng Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 có thể được phân bổ cho Quỹ khen thưởng, phúc lợi, Quỹ thưởng Ban Điều hành. Nếu loại trừ số trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, Quỹ thưởng Ban Điều hành cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026, lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sẽ giảm và lãi cơ bản trên cổ phiếu cũng giảm tương ứng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

6.13 Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Tiếp theo)

Trình bày lại Chỉ tiêu “Lãi cơ bản trên cổ phiếu” cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025:

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 (Trình bày lại)	Chênh lệch
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ (VND)	62.291.311.206	62.291.311.206	-
Các khoản điều chỉnh giảm:	-	(2.511.280.681)	(2.511.280.681)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(2.111.280.681)	(2.111.280.681)
Trích quỹ thưởng Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và Ban Kiểm soát	-	(400.000.000)	(400.000.000)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) (i)	62.291.311.206	59.780.030.525	2.511.280.681
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	127.000.000	127.000.000	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	490	471	(20)

(i) Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 trình bày lại do trong năm 2026 Tổng Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Tổng Công ty, số trích quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ thưởng Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành 5.022.561.361 VND. Do đó việc xác định lợi nhuận cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu của kỳ hoạt động kết thúc ngày 30/6/2025 được trừ đi ½ số trích trên là 2.511.280.681 VND. Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 được trình bày lại.

6.14 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	125.183.147.909	168.305.661.275
Chi phí nhân công	47.122.484.716	65.898.311.019
Chi phí khấu hao tài sản cố định	16.519.088.100	21.754.786.637
Chi phí dự phòng/(hoàn nhập)	(38.806.913.897)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	46.450.954.875	76.876.860.031
Chi phí khác bằng tiền	27.952.060.859	41.365.367.130
Cộng	224.420.822.562	374.200.986.092

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Các cam kết

Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày 30/6/2026, 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 Cổ phần Xi măng FiCO Tây Ninh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Hoá An	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Havali FiCO	Công ty liên kết
Công ty TNHH Xây dựng FiCO - Corea	Công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ Cao	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bao bì Khoáng sản Số 01	Công ty liên kết của Công ty con
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này	Ảnh hưởng đáng kể

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

Mẫu số B 09a - DN/HN
Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
Ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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:

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
		kết thúc ngày 30/06/2026 VND	kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác	Lương và thù lao	4.513.477.400	3.049.573.300
Trong đó:			
a.1 Tiền lương, thù lao và các lợi ích khác của Hội đồng Quản trị			
Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Bà Đỗ Thị Hiếu	Chủ tịch	814.985.000	617.479.000
Ông Cao Trường Thụy	Thành viên	48.000.000	48.000.000
Ông Nguyễn Xuân Thắng	Thành viên	573.360.000	435.444.000
Ông Phạm Việt Thắng	Thành viên	48.000.000	48.000.000
Ông Đặng Minh Thừa	Nguyên Thành viên	-	16.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Vũ Chương	Thành viên	143.610.000	16.533.300
Cộng		1.627.955.000	1.181.456.300

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

Mẫu số B 09a - DN/HN
Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
Ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

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

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

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

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Ông Cao Trường Thụ	Tổng Giám đốc	724.177.000	542.021.000
Ông Phạm Việt Thắng	Phó Tổng Giám đốc	573.318.000	418.359.000
Ông Nguyễn Đức Lợi	Phó Tổng Giám đốc	263.236.000	-
Cộng		1.560.731.000	960.380.000
Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Ông Nguyễn Xuân Hùng	Kế toán trưởng	522.294.000	387.444.000
Bà Nguyễn Lê Dung	Người phụ trách quản trị	218.757.400	146.303.000
Cộng		741.051.400	533.747.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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 kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Mua hàng				
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Mua vật liệu xây dựng	1.375.103.070	8.707.566.136
Công ty Cổ phần Bao bì Khoáng sản Số 01	Công ty liên kết	Mua bao bì	-	7.646.813.136
Bán hàng				
Công ty Cổ phần Xi măng FICO Tây Ninh	Công ty liên kết	Bán vật liệu xây dựng	10.589.899.787	1.060.753.000
Công ty Cổ phần Bê tông FICO Pan - United	Công ty liên kết	Bán vật liệu xây dựng	-	35.123.439.253
Các khoản giảm trừ doanh thu				
Công ty TNHH Xây dựng FICO - Korea	Công ty liên kết	Giảm trừ doanh thu	902.993.219	601.088.181
Giao dịch khác				
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Chiết khấu thương mại được hưởng Thu nhập từ hỗ trợ bù gạch bể vỡ Giảm giá hàng bán được hưởng	902.993.219	15.235.891.324
			-	792.057.533
			-	53.338.494
			-	23.772.222
			-	11.384.604
			-	18.181.668

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu của khách hàng				
Công ty Cổ phần Vitaly	Ngắn hạn	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	19.177.583.877	21.464.907.537
Công ty Cổ phần FICO Công nghệ cao	Ngắn hạn	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	13.390.003.889	13.522.608.095
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	Ngắn hạn	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	176.801.280	176.801.280
Công ty TNHH Xây dựng FiCO - Korea	Ngắn hạn	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	-	938.634.735
Công ty Cổ phần Bao bì và Khoáng sản số 1	Ngắn hạn	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	5.610.778.708	6.821.863.427
Trả trước cho người bán				
Công ty Cổ phần FICO Công nghệ cao	Ngắn hạn	Ứng trước tiền hàng	27.976.650	27.976.650
Phải thu khác				
Công ty Cổ phần Vitaly	Ngắn hạn	Vốn điều lệ	36.712.208.413	36.712.208.413
	Ngắn hạn	Nợ trước cổ phần hóa	20.579.214.440	20.579.214.440
	Ngắn hạn	Các khoản khác	4.722.757.195	4.722.757.195
	Ngắn hạn	Nợ trước cổ phần hóa	3.688.800	3.688.800
	Ngắn hạn	Nợ trước cổ phần hóa	5.462.296.435	5.462.296.435
	Ngắn hạn	Nợ trước cổ phần hóa	21.196.748	21.196.748
	Ngắn hạn	Phải thu về lãi cho vay	5.923.054.795	5.923.054.795
Phải trả người bán				
Công ty Cổ phần Havalí FiCO	Ngắn hạn	Tiền mua hàng hóa	1.644.049.541	158.938.225
Công ty Cổ phần FICO Công nghệ cao	Ngắn hạn		1.644.049.541	158.938.225
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	Ngắn hạn		17.815.183.987	17.815.183.987
Phải trả khác				
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	Dài hạn	Phải trả liên quan dự án FiCO Tower	17.815.183.987	17.815.183.987

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 là kỳ kế toán đầu tiên Tổng Công ty áp dụng chế độ kế toán ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC của Bộ trưởng Bộ Tài chính, do đó Tổng Công ty đã trình bày lại một số chỉ tiêu đầu kỳ trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty như sau:

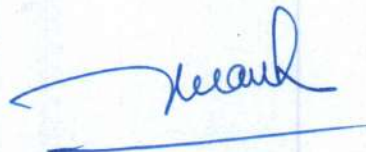
Stt	Khoản mục	MS	Số đã Báo cáo (VND)	Số trình bày lại (VND)	Chênh lệch (VND)
1	Các khoản tương đương tiền	112	123.000.000.000	43.051.246.576	(79.948.753.424)
2	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	539.364.000.000	628.396.511.234	89.032.511.234
3	Phải thu ngắn hạn khác	135	89.687.279.646	80.603.521.836	(9.083.757.810)
4	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	314	-	220.949.316	220.949.316
5	Phải trả ngắn hạn khác	320	34.426.104.593	34.205.155.277	(220.949.316)

Người lập



Nguyễn Thị Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Hùng

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 8 năm 2026
Tổng Giám đốc



Cao Trường Thụ

Số: 235/CBTT-FiCO

Ho Chi Minh City, 28/8/2026

**REGULAR DISCLOSURE OF INFORMATION
ON FINANCIAL REPORTS**

To: Hanoi Stock Exchange

Implementing the regulations in Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance guiding information disclosure on the stock market, FiCO Corporation - JSC announce the Financial Statements for the First Half of 2026 with the Hanoi Stock Exchange as follows:

1. Organization name:

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

2. Content of published information:

- Financial Statements for the First Half of 2026
 - + Separate financial statements (listed company have no subsidiaries and superior accounting units have affiliated units); ☐
 - + Consolidated financial statements (Listed company with subsidiaries); ☒
 - + General financial statements (Listed company have an affiliated accounting unit and organize their own accounting apparatus). ☐
- Cases subject to explanation of reasons:
 - + The auditing organization gives an opinion that is not a full acceptance opinion on the financial statements (for reviewed/audited financial statements.....):

Yes ☐	No ☐
------------------------------	-----------------------------

 Explanatory text in case of "yes":

Yes ☐	No ☐
------------------------------	-----------------------------
 - + Profit after tax in the reporting period has a difference of 5% or more before and after audit, moving from loss to profit or vice versa:

Yes ☐	No ☐
------------------------------	-----------------------------

 Explanatory text in case of "yes":

Yes ☐	No ☐
------------------------------	-----------------------------



- + Profit after corporate income tax in the business results report of the reporting period changes by 10% or more compared to the same period report of the previous year:

Yes ☒

No ☐

Explanatory text in case of "yes":

Yes ☒

No ☐

- + Profit after tax in the reporting period is at a loss, changing from profit in the same period last year to loss in this period or vice versa:

Yes ☐

No ☐

Explanatory text in case of "yes":

Yes ☐

No ☐

This information was announced on the company's website on 30/07/2026 at the link: <https://www.fico.com.vn/co-dong>

Attached documents:

- Financial Statements for the First Half of 2026;
- Explanatory text.

FICO CORPORATION - JSC



Nguyễn Lê Dung



FICO CORPORATION - JSC
REVIEWED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For the period ended 30 June 2026

TABLE OF CONTENTS

<u>CONTENTS</u>	<u>Pages</u>
STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT	2 - 3
REVIEW REPORT OF INTERIM FINANCIAL INFORMATION	4
REVIEWED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	
Interim Consolidated Financial Position statement	5 - 7
Interim Consolidated Income statement	8
Interim Consolidated Cash flow statement	9 - 10
Notes to the Interim Consolidated Financial Statements	11 - 67

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of FiCO Corporation - JSC presents this report together with the Corporation's reviewed the interim consolidated financial statements for the period ended 30 June 2026.

THE CORPORATION

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

In accordance with the Decision No. 2438/QD-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/QD-BXD dated 10 June 2010 issued by the Minister of Construction, the Corporation was transformed into One member Limited Corporation and operating under Enterprises Law.

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

The charter capital as stipulated in the Business Registration Certificate No. 0300402493 amended on the 13th time on 4 August 2025 is VND 1,270,000,000,000 (*In words: One thousand, two hundred and seventy billion Vietnamese Dongs*).

Abbreviated Corporation name: FICO.

The Corporation's shares are traded on the UPCoM market under the stock code FIC.

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

BOARDS OF DIRECTORS, SUPERVISORS AND MANAGEMENT

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

Board of Directors

Ms. Do Thi Hieu	Chairman (Elected on 21 April 2026; Term of office: 2026 - 2031)
Mr. Cao Truong Thu	Member (Elected on 21 April 2026; Term of office: 2026 - 2031)
Mr. Pham Viet Thang	Member (Elected on 21 April 2026; Term of office: 2026 - 2031)
Mr. Nguyen Xuan Thang	Member (Elected on 21 April 2026; Term of office: 2026 - 2031)
Mr. Nguyen Ngoc Vu Chuong	Member (Elected on 21 April 2026; Term of office: 2026 - 2031)

Board of Supervisors

Mr. Dao Quang Son	Head of the Board (Elected on 21 April 2026; Term of office: 2026 - 2031)
Ms. Tran Linh Chi	Member (Elected on 21 April 2026; Term of office: 2026 - 2031)
Ms. Pham Thi My Van	Member (Elected on 21 April 2026; Term of office: 2026 - 2031)
Mr. Le Van Huy	Former Member (Dismissed on 21 April 2026)

Board of Management

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 MANAGEMENT (CONTINUED)

SUBSEQUENT EVENTS

According to the Board of Management, in all material respects, there have been no other significant events occurring after the balance sheet date, affecting the financial position and operation of the Corporation which would require adjustments to or disclosures to be made in the interim consolidated financial statements for the period ended 30 June 2026.

AUDITORS

The Corporation's interim consolidated financial statements for the period ended 30 June 2026 have been reviewed by CPA VIETNAM Auditing Company Limited - An Independent Member Firm of INPACT.

THE BOARD OF MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY

The Corporation's Board of Management is responsible for preparing the interim consolidated financial statements, which give a true and fair view of the interim consolidated financial position of the Corporation as at 30 June 2026 as well as of its interim consolidated income and cash flows statements for the period then ended, complying with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the relevant statutory requirements applicable to the preparation and presentation of the interim consolidated financial statements. In preparing these interim consolidated financial statements, the Board of Management is required to:

- Select appropriate accounting policies and apply them consistently
- Make judgments and estimates prudently;
- State clearly whether the Accounting Standards applied to the Corporation are followed or not, and all the material differences from these standards are disclosed and explained in the interim consolidated financial statements;
- Design, execute and maintain an effective internal control related to the appropriate preparation and presentation of the interim consolidated financial statements to obtain reasonable assurance that the interim consolidated financial statements are free of material misstatements caused by even frauds and errors; and
- Prepare the interim consolidated financial statements of the Corporation on the going-concern basis, except for the cases that the going-concern assumption is considered inappropriate;

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

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

For and on behalf of the Board of Management,



Cao Truong Thu
General Director

Ho Chi Minh City, 26 August 2026

Head Office in Hanoi:

8th floor, VG Building, No. 235 Nguyen Trai Str.,
Thanh Xuan Dist., Hanoi, Vietnam

+84 (24) 3 783 2121

info@cpavietnam.vn

+84 (24) 3 783 2122

www.cpavietnam.vn

No.: 214/2026/BCSXHN-CPA VIETNAM-HCM

REVIEW REPORT OF THE INTERIM FINANCIAL INFORMATION

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

We have reviewed the accompanying Interim consolidated financial statements of FiCO Corporation - JSC as set out on pages 05 to pages 67, prepared on 26 August 2026, including the Interim Financial Position statement as at 30th June 2026, the Interim Income Statement, and Interim Cash Flows Statement for the period then ended, and Notes to the Interim consolidated financial statements.

Responsibility of the Board of Management

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

Responsibility of Auditors

Our responsibility is to express a conclusion on the interim consolidated financial statements based on our review. We conducted our review in accordance with Vietnam Standards on Review Engagements No. 2410 - Review of Interim Financial Information performed by the Independent Auditor of the Entity.

A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with Vietnamese Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

Opinion of Auditors

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying interim consolidated financial statements, in all material respects, does not give a true and fair view of the financial position of the FiCO Corporation - JSC as at 30 June 2026 and the results of operations and its cash flows for the period then ended, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the relevant statutory requirements applicable to the preparation and presentation of the interim consolidated financial statements.



Bui Thi Thuy

Deputy General Director

Audit Practising Registration Certificate

No: 0580-2023-137-1

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

For and on behalf of

CPA VIETNAM AUDITING COMPANY LIMITED

An Independent Member Firm of IMPACT

Ha Noi, 26 August 2026

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL POSITION STATEMENT

As at 30th June 2026

ASSETS	Code	Notes	30/6/2026	01/01/2026
			VND	VND (Re-stated)
A - CURRENT ASSETS (100=110+120+130+140+160)	100		1,341,231,985,493	1,523,502,998,002
I. Cash and cash equivalents	110	5.1	128,946,141,230	157,793,762,797
1. Cash	111		55,446,141,230	114,742,516,221
2. Cash equivalents	112		73,500,000,000	43,051,246,576
II. Short-term financial investments	120	5.2	561,408,968,994	632,171,491,234
1. Trading securities	121	5.2a	11,427,575,701	11,427,575,701
2. Allowances for decline in value of trading securities	122	5.2b	(7,824,185,701)	(7,652,595,701)
3. Short-term investments held to maturity	123		557,805,578,994	628,396,511,234
III. Short-term receivables	130		165,690,734,917	238,826,765,465
1. Short-term receivables from customers	131	5.3	234,157,069,586	308,153,414,146
2. Short-term repayments to suppliers	132	5.4	8,484,647,816	9,587,378,908
3. Other short-term receivables	135	5.5	83,216,566,940	80,603,521,836
4. Short-term allowances for doubtful debts	136	5.6	(162,257,933,547)	(161,607,933,547)
5. Shortage of assets awaiting resolution	137	5.7	2,090,384,122	2,090,384,122
IV. Inventories	140	5.9	451,329,632,951	485,418,698,256
1. Inventories	141		460,335,662,252	533,501,564,333
2. Allowances for devaluation of inventories	142		(9,006,029,301)	(48,082,866,077)
VI. Other current assets	160		33,856,507,401	9,292,280,250
1. Short-term deferred expenses	161	5.11	31,765,504,173	4,904,977,318
2. Deductible value added tax	162		428,503,720	1,484,636,410
3. Taxes and receivables from State Budget	163	5.21	1,662,499,508	2,902,666,522

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL POSITION STATEMENT (CONTINUED)

As at 30th June 2026

			30/6/2026	01/01/2026
	Code	Notes	VND	VND (Re-stated)
B - LONG-TERM ASSETS	200		1,330,420,112,578	1,304,872,729,877
(200 = 210+220+240+250+260+270)				
I. Long-term receivables	210		11,749,562,979	10,911,482,131
1. Other long-term receivables	215	5.5	11,749,562,979	10,911,482,131
II. Fixed assets	220		204,144,328,843	218,556,085,811
1. Tangible fixed assets	221	5.12	147,118,826,246	159,970,075,437
- Historical costs	222		797,006,365,786	829,274,580,101
- Accumulated depreciation	223		(649,887,539,540)	(669,304,504,664)
2. Finance lease fixed assets	224	5.15	-	229,294,095
- Historical Costs	225		-	1,572,302,368
- Accumulated depreciation	226		-	(1,343,008,273)
3. Intangible fixed assets	227	5.13	57,025,502,597	58,356,716,279
- Historical costs	228		86,611,158,453	86,611,158,453
- Accumulated amortization	229		(29,585,655,856)	(28,254,442,174)
IV. Investment properties	240	5.14	8,448,841,596	9,124,250,670
1. Historical costs	241		31,597,726,547	31,597,726,547
2. Accumulated depreciation	242		(23,148,884,951)	(22,473,475,877)
V. Long-term assets in progress	250		31,152,576,915	26,253,185,834
1. Construction in progress	252	5.8	31,152,576,915	26,253,185,834
VI. Long-term investments	260	5.2	1,008,693,828,792	969,600,706,833
1. Investments in joint ventures and associates	262	5.2c	953,654,880,935	912,561,758,976
2. Investments in equity of other entities	263	5.2d	55,435,569,518	57,435,569,518
3. Allowance for impairment of long-term investments in other entities	264	5.2d	(396,621,661)	(396,621,661)
VII. Other long-term assets	270		66,230,973,453	70,427,018,598
1. Long-term deferred expenses	271	5.11	52,693,394,677	53,765,383,180
2. Goodwill	279	5.10	13,537,578,776	16,661,635,418
TOTAL ASSETS	280		2,671,652,098,071	2,828,375,727,879
(280 = 100+200)				

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL POSITION STATEMENT (CONTINUED)

As at 30th June 2026

RESOURCES	Code	Notes	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND (Re-stated)
C - LIABILITIES (300=310+330)	300		998,056,903,579	1,215,415,268,437
I. Short-term liabilities	310		944,145,194,015	1,162,599,615,874
1. Short-term trade payables	311	5.16	75,029,043,866	75,917,748,708
2. Short-term prepayments from customers	312	5.17	102,543,785,296	110,811,395,675
3. Dividends and profit payables	313	5.18	384,829,018	220,949,316
4. Short-term taxes and payables to the State Budget	314	5.21	31,204,976,017	12,651,060,306
5. Payables to employees	315		22,475,810,449	35,189,157,842
6. Short-term accrued expenses	316	5.19	19,123,410,117	18,324,751,203
7. Short-term unearned revenues	319		-	94,000,000
8. Other short-term payables	320	5.20	34,733,730,472	34,205,155,277
9. Short-term borrowings and finance lease	321	5.22	645,056,508,308	862,417,781,738
10. Bonus and welfare funds	323		13,593,100,472	12,767,615,809
II. Long-term liabilities	330		53,911,709,564	52,815,652,563
1. Other long-term payables	338	5.20	26,082,508,166	26,440,925,716
2. Long-term borrowings and finance lease liabilities	339	5.22	5,127,000,000	5,493,000,000
3. Deferred income tax payables	342	5.23	15,671,938,008	14,212,247,717
4. Long-term provisions	343	5.24	7,030,263,390	6,669,479,130
D - OWNERS' EQUITY	400	5.25	1,673,595,194,492	1,612,960,459,442
1. Contributed capital	411		1,270,000,000,000	1,270,000,000,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		1,270,000,000,000	1,270,000,000,000
2. Other capital	414		44,350,938,000	44,320,988,000
3. Differences upon asset revaluation	416		(201,803,855,880)	(201,803,855,880)
4. Development and investment funds	418		79,905,503,489	70,356,787,628
5. Undistributed profit after tax	420		463,322,135,918	425,344,380,937
- Undistributed profit after tax brought forward	420a		377,768,991,695	306,707,323,356
- Undistributed profit after tax for the current period	420b		85,553,144,223	118,637,057,581
6. Non-controlling interests	429		17,820,472,965	4,742,158,757
TOTAL RESOURCES (440 = 300+400)	440		2,671,652,098,071	2,828,375,727,879

Preparer

Chief Accountant

Ho Chi Minh City, 26 August 2026

General Director



Nguyen Thi Ngan



Nguyen Xuan Hung



Cao Trương Thu

INTERIM CONSOLIDATED INCOME STATEMENT
For the period ended 30 June 2026

ITEMS	Code	Notes	For the period ended 30/6/2026	For the period ended 30/6/2025
			VND	VND
1. Revenues from sale of goods and provision of	01	6.1	444,878,906,962	628,018,371,855
2. Revenue deductions	02	6.2	3,978,713,642	5,024,450,429
3. Net revenues from sale of goods and provision of services (10 = 01-02)	10	6.3	440,900,193,320	622,993,921,426
4. Cost of goods sold	11	6.4	325,100,415,781	511,132,131,011
5. Gross profit from sale of goods and provision of services (20 = 10-11)	20		115,799,777,539	111,861,790,415
6. Financial income	22	6.5	21,778,641,206	8,480,257,853
7. Financial expenses	23	6.6	21,247,625,394	16,275,924,125
<i>In which: interest expenses</i>	24		21,046,784,498	16,090,165,500
8. Selling expenses	25	6.7	7,988,935,678	11,339,980,539
9. General and administrative expenses	26	6.7	46,784,702,861	54,987,777,283
10. Shares of profit or loss from joint ventures, associates	27	6.8	39,766,032,210	36,575,153,904
11. Net profit from operating activities {30 = 20+21+(22-23)-(25+26)+27}	30		101,323,187,022	74,313,520,225
12. Other income	31	6.9	28,264,953,231	24,850,130,095
13. Other expenses	32	6.10	15,628,345,812	18,951,037,036
14. Other profit (40 = 31-32)	40		12,636,607,419	5,899,093,059
15. Accounting profit before income tax (50 = 30+40)	50		113,959,794,441	80,212,613,284
16. Current corporate income tax expenses	51	6.11	11,146,729,940	8,297,661,752
17. Deferred corporate income tax expenses	52	6.12	999,103,959	873,216,550
18. Profit after corporate income tax (60 = 50-51-52)	60		101,813,960,542	71,041,734,982
19. Profit after tax of Parent Company	61		85,553,144,223	62,291,311,206
20. Profit after tax attributable to Non-controlling interests	62		16,260,816,319	8,750,423,776
21. Basic earnings per share	70	6.13	674	471

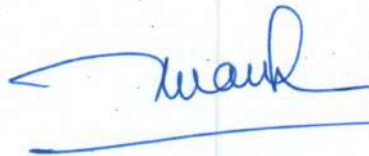
Preparer

Chief Accountant

Ho Chi Minh City, 26 August 2026
General Director



Nguyen Thi Ngan



Nguyen Xuan Hung



Cao Truong Thu

INTERIM CONSOLIDATED CASH FLOWS STATEMENT

(Indirect method)

For the period ended 30 June 2026

ITEMS	Code	Notes	For the period ended 30/6/2026	For the period ended 30/6/2025
			VND	VND
I. Net cash flows from operating activities				
1. Profit before tax	01		113,959,794,441	80,212,613,284
2. Adjustments for				
- Depreciation of fixed assets and investment properties	02		16,519,088,100	21,754,786,637
- Provisions	03		(37,894,462,516)	370,718,109
- Gains, losses on exchange rate differences from revaluation of accounts derived from foreign currencies	04		262,239	(5,963,209)
- Gains, losses on investing activities	05		(31,630,781,519)	(8,997,203,256)
- Borrowings cost	06		21,046,784,498	16,090,165,500
3. Operating profit before changes in working capital	08		82,000,685,243	109,425,117,065
- Increase, decrease in receivables	09		73,973,152,178	(6,357,572,262)
- Increase, decrease in inventories	10		73,165,902,081	79,374,721,610
- Increase, decrease in payables	11		(4,511,562,854)	19,412,392,276
- Increase, decrease deferred expenses	12		(25,788,538,352)	(5,441,349,853)
- Borrowings cost paid	14		(20,982,981,706)	(16,283,899,479)
- Corporate income tax paid	15		(3,665,670,837)	(5,878,817,017)
- Other payments on operating activities	17		(4,751,450,966)	(6,295,278,894)
Net cash flows from operating activities	20		169,439,534,787	167,955,313,446
II. Cash flows from investing activities				
1. Expenditures on purchase and construction of fixed assets and long-term assets	21		(8,068,009,866)	(4,069,568,282)
2. Proceeds from disposal or transfer of fixed assets and other long-term assets	22		11,700,542,755	746,045,455
3. Expenditures on loans and purchase of debt instruments from other entities	23		(472,783,598,290)	(168,630,000,000)
4. Proceeds from lending or repurchase of debt instruments from other entities	24		544,234,000,000	163,602,230,009
5. Expenditures on equity investments in other entities	25		(5,922,960,000)	-
6. Proceeds from equity investment in other entities	26		2,000,000,000	-
7. Proceeds from interests, dividends and distributed profits	27		20,850,607,892	7,177,395,253
Net cash flow from investing activities	30		92,010,582,491	(1,173,897,565)

INTERIM CONSOLIDATED CASH FLOWS STATEMENT (CONTINUED)

(Indirect method)

For the period ended 30 June 2026

ITEMS	Code	Notes	For the period ended 30/6/2026 VND	For the period ended 30/6/2025 VND
III. Cash flows from financing activities				
1. Proceeds from borrowings	33		768,967,367,072	901,471,369,006
2. Repayment of financial principal	34		(986,540,640,509)	(1,056,809,031,932)
3. Payment for finance leasing debts	35		(153,999,993)	(154,000,002)
4. Dividends and profits paid to the owner	36		(72,570,551,298)	(64,623,051,634)
<i>Net cash flow from financing activities</i>	<i>40</i>		<i>(290,297,824,728)</i>	<i>(220,114,714,562)</i>
<i>Net cash flow during the period (50 = 20+30+40)</i>	<i>50</i>		<i>(28,847,707,450)</i>	<i>(53,333,298,681)</i>
Cash and cash equivalents at beginning of period	60	5.1	157,793,762,797	223,142,986,686
<i>Effect of exchange rate fluctuations</i>	<i>61</i>		<i>85,883</i>	<i>12,710,310</i>
Cash and cash equivalents at end of period (70 = 50+60+61)	70	5.1	128,946,141,230	169,822,398,315

Ho Chi Minh City, 26 August 2026

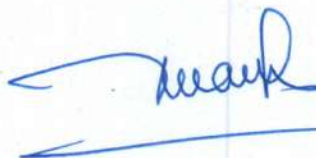
Preparer

Chief Accountant

General Director



Nguyen Thi Ngan



Nguyen Xuan Hung



Cao Truong Thu

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the period ended 30 June 2026

1. CORPORATION INFORMATION

1.1 Structure of ownership

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

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

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

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

The charter capital as stipulated in the Business Registration Certificate No. 0300402493 amended on the 13th time on 4 August 2025 is VND 1,270,000,000,000 (*In words: One thousand, two hundred and seventy billion Vietnamese Dongs*).

Abbreviated Corporation name: FICO.

The Corporation's shares are traded on the UPCoM market under the stock code FIC.

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

Total number of employees of the Corporation and its subsidiaries as at 30 June 2026 is 362 (as at 31 December 2025 is 356 employees).

1.2 Operating industries and principal activities

The operating industries of the Corporation include:

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

1.2 Operating industries and principal activities (Continued)

- 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).

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

1.3 Normal operating cycle

The Corporation's normal operating cycle is 12 months.

FICO CORPORATION - JSC

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

Form No. B 09a - DN/HN

Issued under Circular No. 43/2026/TT-BTC
Dated 20 April 2026 by the Ministry of Finance

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

1.4 The Corporation structure

As at 30 June 2026, The Corporation has subsidiaries, associates and dependent units as follows:

No.	Name	Address	Main activities	Voting interest	Equity interest
A.	Subsidiaries				
1	FiCO Commerce Product One Member Company Limited	Floor 15, Sailing Tower, 111A Pasteur, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Trading of FiCO products	100.00%	100.00%
2	Phuoc Hoa FiCO Joint Stock	76 Ho Dac Di, Tan Phuoc Ward, Ho Chi Minh City	Production and trading of construction stone	73.90%	73.90%
3	Tan Dinh FiCO Mechanical Construction Joint Stock Company	Lot E, Road 2B, Dong An IP, Binh Hoa Ward, Ho Chi Minh City	Mechanical processing; trading of materials	64.24%	64.24%
4	Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	Road 1, Bien Hoa 1 IP, Tran Bien Ward, Dong Nai Province	Manufacturing and trading of bricks	51.00%	51.00%
5	Cam Ranh FiCOSand Company Limited	Tan Hai Hamlet, Cam Lam Commune, Khanh Hoa Province	Manufacturing and trading of sand	100.00%	100.00%
6	FiCO Trading Building Materials Company Limited	Floor 15, Sailing Tower, 111A Pasteur, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Trading of construction materials	100.00%	100.00%
7	Asean Tiles Corporation	Plot No. 257, Map No. 17, Quarter 9, Chanh Phu Hoa Ward, Ho Chi Minh City	Manufacturing and trading of bricks	51.00%	51.00%
B.	Associates				
1	FiCO Tay Ninh Cement Joint Stock Company	No. 433, 30/4 Boulevard, Tan Ninh Ward, Tay Ninh Province	Cement manufacturing	25.84%	25.84%
2	Hoa An Joint Stock Company	20C Cau Hang Hamlet, Bien Hoa Ward, Dong Nai Province	Mining and processing of minerals and construction materials	23.43%	23.43%
3	Vitaly Joint Stock Company	Road N1, Binh Chuan Production and Trade Zone, Thuan Giao Ward, Ho Chi Minh City	Manufacturing and trading of construction materials; real estate business	30.75%	30.75%

FICO CORPORATION - JSC

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

Form No. B 09a - DN/HN

Issued under Circular No. 43/2026/TT-BTC
Dated 20 April 2026 by the Ministry of Finance

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

1.4 The Corporation structure (Continued)

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

FICO CORPORATION - JSC

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

Form No. B 09a - DN/HN

Issued under Circular No. 43/2026/TT-BTC
Dated 20 April 2026 by the Ministry of Finance

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

1.4 The Corporation structure (Continued)**C. Dependent units:**

No.	Name of Branches	Address
1	Branch of FiCO Corporation - JSC - Thong Nhat Construction Stone Enterprise	Hamlet 3, Trang Bom Commune, Dong Nai Province
2	Branch of FiCO Corporation - JSC - FiCO Hanoi Branch	No. 56, Nguyen Du Street, Nguyen Du Ward, Hanoi City
3	Branch of FiCO Corporation - JSC - FiCO Building Materials Trading Company	Floor 15, Sailing Tower, 111A Pasteur, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City
4	Branch of FiCO Corporation - JSC - FiCO Dong Nai Branch	No. 5, Street 16A, Bien Hoa Industrial Zone 2, Tran Bien Ward, Dong Nai Province
5	Branch of FiCO Corporation - JSC - FiCO Binh Duong Branch	Lot F, Road 2B, Dong An IP, Binh Hoa Ward, Binh Duong Province
6	Branch of FiCO Corporation - JSC - Cam Ranh FiCOSand Company	Tan Hai Hamlet, Cam Lam Commune, Khanh Hoa Province

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

1.5 Statement of information comparability on the interim consolidated financial statements

On 27 October 2025, the Ministry of Finance issued Circular No. 99/2025/TT-BTC guiding the Vietnamese Enterprise Accounting System, which replaces the Vietnamese Enterprise Accounting System issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 and Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016. The Circular is effective for financial years beginning on or after 1 January 2026.

On 20 April 2026, the Ministry of Finance issued Circular No. 43/2026/TT-BTC, amending and supplementing certain provisions of Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, which provides guidance on the preparation and presentation of consolidated financial statements. Circular No. 43 takes effect from the date of issuance and applies to the preparation and presentation of consolidated financial statements for financial years beginning on or after 1 January 2026.

The Corporation adopted Circular No. 99/2025/TT-BTC and Circular No. 43/2026/TT-BTC from 1 January 2026. Where the adoption of the Circular affects the presentation of the interim consolidated financial statements, comparative information has been restated or reclassified, as appropriate, in accordance with its requirements. Consequently, the accounting information and amounts presented in these interim consolidated financial statements are comparable, having been prepared and presented consistently.

2. FISCAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY

Fiscal year

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

The Corporation's interim consolidated financial statements are prepared for the period ended 30 June 2026.

Accounting currency

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

3. ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM

Accounting System

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

Statements for the compliance with Accounting Standards and System

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

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

Basis of preparation the interim consolidated financial statements

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

The Corporation's interim consolidated financial statements have been prepared in accordance with Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, as amended and supplemented by Circular No. 43/2026/TT-BTC dated 20 April 2026, issued by the Ministry of Finance, which provides guidance on the preparation and presentation of consolidated financial statements, specifically as follows:

The interim consolidated financial statements are prepared based on the interim aggregated financial statements of the Corporation and the interim financial statements of the companies controlled by the Corporation (its subsidiaries) for the period ended 30 June 2026. This control is achieved when the Corporation is able to control the financial and operating policies of the investee companies in order to derive benefits from their operations.

The operation results of subsidiaries that were purchased or sold in the financial period are presented in the Corporate' interim consolidated financial statements from the day they were purchased to the day the investment in those subsidiaries was sold.

In case of necessity, the interim consolidated financial statements of the subsidiaries are adjusted so that the accounting policies applied at the Corporation and other subsidiaries are the same.

All inter-company transactions and balances are eliminated on consolidation.

Non-controlling interests in the net assets of consolidated subsidiaries are presented as a separate component of equity attributable to the owners of the parent. Non-controlling interests comprise the amount of non-controlling interests recognized at the date of the initial business combination (as further disclosed below) and the non-controlling interests' share of changes in total equity since the date of the business combination. Losses incurred by a subsidiary are allocated to non-controlling interests in proportion to their ownership interests, even when such losses exceed the non-controlling interests' share of the subsidiary's net assets.

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

Business consolidation

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Goodwill

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

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

Finalization of equitization

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

Accounting estimates

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

The type of exchange rates applied in accounting

For transactions in foreign currencies:

Transactions denominated in currencies other than VND arising during the period are translated into VND at the actual exchange rates prevailing on the transaction dates.

Monetary assets and liabilities denominated in currencies other than VND, except for demand deposits, are translated into VND at the average telegraphic transfer buying and selling exchange rates quoted by the commercial bank with which the Corporation principally transacts. The Corporation does not retranslate all or part of foreign currency-denominated receivables for which an allowance for doubtful debts has been recognized.

Foreign currency-denominated demand deposits are translated into VND at the average telegraphic transfer buying and selling exchange rates quoted by the commercial bank at which the Corporation maintains its bank accounts as at the end of the reporting period.

Exchange differences arising from the translation of foreign currency-denominated monetary items are recognized in the income statement for the period and presented on a net basis in the interim consolidated income statement.

Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand, demand deposits and cash equivalents.

Cash on hand and cash in bank are recognized based on actual cash receipts and payments.

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 at the reporting date.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Financial investments

Trading securities

Trading securities are financial instruments held by the Corporation for trading purposes or classified as trading securities in accordance with prevailing regulations.

At initial recognition, trading securities are recognized at the fair value of the consideration at the transaction date. Transaction costs directly attributable to the acquisition of trading securities are recognized as finance costs in the period.

Subsequent to initial recognition, trading securities are measured at fair value at the reporting date. Any gains or losses arising from changes in fair value are recognized in finance income or finance expenses in the period.

Held to maturity investments

Held-to-maturity investments comprise investments that the Company has the intention and ability to hold to maturity, including term deposits with original maturities of more than 03 months and loans.

Held-to-maturity investments are initially recognised at purchase cost, including transaction costs directly attributable to the acquisition. Subsequent to initial recognition, held-to-maturity investments are measured at their carrying amount, comprising principal and interest accrued up to the reporting date, less any allowance for impairment, if any. Interest income arising from held-to-maturity investments after the acquisition date is recognised in the Income Statement on an accrual basis. Interest accrued prior to the Corporation's acquisition of the investments is deducted from the cost of the investments at the acquisition date.

An allowance for impairment of held-to-maturity investments is recognized in accordance with the 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 interim consolidated financial statements.

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

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

Investments in subsidiaries, associates, and other investments are presented at cost less allowance for diminution in value (if any) in the interim financial position statement.

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.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
For the period ended 30 June 2026

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Business cooperation contract (BCC)

The Corporation as capital contributor

Cash and asset contributions under BCC are recognized as a receivables in the interim consolidated financial statements.

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 of cost and net realizable value. Cost of inventories comprise costs of direct materials, direct labor, and general operation (if any) incurred in bringing the inventories to their present location and conditions.

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'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 cost less accumulated depreciation. The cost of a tangible fixed asset comprises the purchase price and all other costs directly attributable to bringing the asset to the location and condition necessary for it to operate in the manner intended by the Corporation.

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

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

	<u>Years</u>
Buildings and structures	08 - 25
Machinery and equipment	06 - 10
Transportation means	05 - 08
Office equipment	03 - 05
Others	08 - 20

When a tangible fixed asset is sold or otherwise disposed of, its cost and accumulated depreciation are derecognized, and any resulting gain or loss is recognized in other income or other expenses for the period.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
For the period ended 30 June 2026

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Intangible fixed assets and Amortization

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

The cost of an intangible fixed asset comprises all costs incurred by the Corporation to acquire the asset up to the time it is brought to the location and condition necessary for it to operate in the manner intended by the Corporation.

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.

Expenditure incurred subsequent to the initial recognition of investment property is recognized as an expense in the period in which it is incurred, unless it is probable that the expenditure will result in future economic benefits in excess of the originally assessed standard of performance of the investment property, in which case such expenditure is capitalized as part of the cost of the investment property.

Investment property held for rental is depreciated using the straight-line method over its estimated useful lives, ranging from 2 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 interim consolidated income statement.

Prepaid expenses

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

Tools and supplies

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

Prepaid office rent

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
For the period ended 30 June 2026

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Prepaid expenses (Continued)

Land lease rent

Prepaid land rent represents the land rent paid for the land the Corporation is using. Prepaid land rent is amortized to expenses on a straight-line basis over the lease period.

Cost of mineral mining rights

The cost of mineral mining rights represents the amount paid according to the notice of payment for the grant of mining rights and the mining license. Expenses for granting mining rights are amortized to expenses on a straight-line basis over 12 months.

Cost of opening a mining site

Mining site opening costs represent the initial cost of opening a mine for mining and are amortized to costs on a straight-line basis over the mining period.

Repairs expenses

Expenses for the repair of large-value one-time assets are amortized to expenses on a straight-line basis within 1 year to 2 years.

Good-will

Commercial advantages arise in the event that business consolidation does not result in a parent-subsidiary relationship allocated to the cost in a straight-line method for 10 years.

Construction in progress

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

Payables

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

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

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

Dividend and profit distribution payables

Dividends are recognized as a liability when the Board of Directors, under the authority delegated by the General Meeting of Shareholders, issues the dividend declaration and the dividend record date is announced by the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Borrowings

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

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

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

Recognition and capitalization of Borrowing costs

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

Accrued expenses

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

The Corporation recognizes Accrued expenses as follows:

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

Owners' equity

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

Other capital represents the amount transferred by the Corporation from the development investment fund for the acquisition of fixed assets.

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.

Assets revaluation reserve is the difference between the revaluation value at the time of equitization and the history cost of the investment in the joint venture.

Revenue and other income

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

Revenue from sale of goods and products

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

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Revenue and other income (Continued)

Revenue from services:

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

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

Rental revenue of operating lease assets

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

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

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

Revenue deductions

Revenue deductions include:

- Trade discount: Is a reduction for customers having bulk purchasing, excluding commercial discounts for buyers shown in VAT invoices or sales invoices;
- Sales allowances: Is 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 interim consolidated financial statements: Reducing revenue in the interim consolidated financial statements of the reporting period;
- If incurred after issuance of interim consolidated 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.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

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 and deferred corporate income tax expense

Corporate income tax expenses (or corporate income tax income): Are total current income tax expenses in determining the 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. The difference between taxable income and accounting profit is from adjustment of differences between accounting profit and taxable income in accordance with current tax policies.

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

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

Basic earnings per share

Basic earnings per share are calculated by dividing net profit (loss) after tax for the period attributable to ordinary shareholders of the Company by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

Related parties

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

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

Segments reporting

A business segment is a distinguishable component of the Corporation 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.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5. SUPPLEMENTARY INFORMATION TO ITEMS DISCLOSED IN THE INTERIM FINANCIAL POSITION STATEMENT

5.1 Cash and cash equivalents

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND (Re-stated)
Cash on hand	7,406,365,314	7,602,065,918
Demand deposits (i)	48,039,775,916	107,140,450,303
Cash equivalents (ii)	73,500,000,000	43,051,246,576
Total	128,946,141,230	157,793,762,797
	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
(i) Demand deposits		
Commercial Joint Stock Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch	6,515,892,189	60,902,936,515
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) - Head Office	3,267,632,515	15,428,631,658
Commercial Joint Stock Bank for Foreign Trade of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch	12,336,873	8,739,906,475
Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank - Gia Dinh Branch	9,609,501	503,044,855
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Branch 5	11,975,137,474	4,117,093,758
Commercial Joint Stock Bank for Foreign Trade of Vietnam - Bac Binh Duong Branch	3,221,402,879	2,930,344,504
Vietnam Export Import Commercial Joint Stock Bank - Ho Chi Minh City Branch	1,996,041,651	192,778,854
Branch of Bao Viet Securities Joint Stock Company	7,154,741,129	43,933,902
Vietnam Prosperity JSC Bank	3,145,980,899	2,984,912,223
Commercial Joint Stock Bank for Investment and Development of Vietnam - Phu My Branch	353,693,520	992,898,168
Commercial Joint Stock Bank for Foreign Trade of Vietnam - Phu My Branch	4,306,757,465	727,676,620
Others Bank	6,080,549,821	9,576,292,771
Total	48,039,775,916	107,140,450,303

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5.1 Cash and cash equivalents (Continued)

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND (Re-stated)
(ii) Cash equivalents		
Commercial Joint Stock Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch	70,000,000,000	-
Commercial Joint Stock Bank for Investment and Development of Vietnam - Dong Nai Branch - Principal	-	15,000,000,000
Commercial Joint Stock Bank for Investment and Development of Vietnam - Phu My Branch	2,500,000,000	7,000,000,000
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Branch 5	-	10,000,000,000
Commercial Joint Stock Bank for Foreign Trade of Vietnam - Phu My Branch	1,000,000,000	11,000,000,000
Commercial Joint Stock Bank for Investment and Development of Vietnam - Dong Nai Branch - Interest	-	51,246,576
Total	73,500,000,000	43,051,246,576

(ii) Term deposits with original maturities of 01 months, bearing interest at rates applicable from time to time.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5.2 Financial investments

a) Trading securities

	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Original cost	Fair value	Allowance	Original cost	Fair value	Provision
Shares						
	11,427,575,701	3,603,390,000	(7,824,185,701)	11,427,575,701	3,774,980,000	(7,652,595,701)
Vitaly Jointstock Company - Stock code: VTA	11,427,575,701	3,603,390,000	(7,824,185,701)	11,427,575,701	3,774,980,000	(7,652,595,701)
Total	11,427,575,701	3,603,390,000	(7,824,185,701)	11,427,575,701	3,774,980,000	(7,652,595,701)

Shares of Vitaly Joint Stock Company are traded on the Hanoi Stock Exchange under the stock code VTA on the UPCoM market. The fair value of the investment is determined based on the closing price as of 30 June 2026, as published by the Hanoi Stock Exchange.

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5.2 Financial investments (Continued)

b) Investments held to maturity

	30/6/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Original cost	Recoverable amount	Allowance	Original cost	Recoverable amount	Allowance
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch	33,300,000,000	33,300,000,000	-	13,300,000,000	13,300,000,000	-
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Branch 5	11,200,000,000	11,200,000,000	-	10,200,000,000	10,200,000,000	-
Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank	209,400,000,000	209,400,000,000	-	276,400,000,000	276,400,000,000	-
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) - Head Office	10,000,000,000	10,000,000,000	-	87,700,000,000	87,700,000,000	-
Vietnam Export Import Commercial Joint Stock Bank - Ho Chi Minh City Branch	137,400,000,000	137,400,000,000	-	127,100,000,000	127,100,000,000	-
Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank - Gia Dinh Branch	-	-	-	20,000,000,000	20,000,000,000	-
Commercial Joint Stock Bank for Investment and Development of Vietnam - Dong Nai Branch	75,000,000,000	75,000,000,000	-	75,000,000,000	75,000,000,000	-
Vietnam Export Import Commercial Joint Stock Bank - Dong Nai Branch	20,000,000,000	20,000,000,000	-	5,000,000,000	5,000,000,000	-
Commercial Joint Stock Bank for Foreign Trade of Vietnam - Phu My Branch	36,463,550,000	36,463,550,000	-	200,000,000	200,000,000	-
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Khanh Hoa Branch	10,000,000,000	10,000,000,000	-	-	-	-
Other banks	5,150,048,290	5,150,048,290	-	4,464,000,000	4,464,000,000	-
Bank's accrued interest	9,891,980,704	9,891,980,794	-	9,032,511,234	9,032,511,234	-
Total	557,805,578,994	557,805,579,084	-	628,396,511,234	628,396,511,234	-

Term deposits with original maturities of not more than 06 months held at banks, bearing interest at rates applicable from time to time. Of which, the entire balance of the term deposit at Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Branch 5, amounting to VND 10,200,000,000, is pledged as collateral for a loan.

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5.2 Financial investments (Continued)

c) Investments in subsidiaries and joint-venture

	Rate	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
		Equity owned	Voting rights	Value re-assessed after equitization	Value accounted for using equity method	Fair value	Value re-assessed after equitization
Investment target							Value accounted for using equity method
Investments in joint-venture, associates							Fair value
FICO Tay Ninh Cement Joint Stock Company (iii)	25.84%	25.84%	25.84%	606,514,858,680	953,654,880,935	-	912,561,758,976
Hoa An Joint Stock Company (i), (ii)	23.43%	23.43%	23.43%	451,750,000,000	715,763,913,000	-	692,206,392,155
Vitaly Joint Stock Company	30.75%	30.75%	30.75%	48,276,382,900	124,260,040,352	-	110,485,694,374
Havali - FICO Joint Stock Company	20.00%	20.00%	20.00%	7,588,086,720	-	-	-
FICO - Corea Construction Company Limited	49.50%	49.50%	49.50%	600,000,000	-	-	-
Tan Bach Viet Construction Investment Company	29.00%	29.00%	29.00%	17,391,654,060	15,077,094,919	-	15,355,545,683
FiCO High Technology Joint Stock Company	45.00%	45.00%	45.00%	22,988,735,000	27,163,814,419	-	27,163,814,419
FiCO Pan-United Concrete Joint Stock Company	45.00%	45.00%	45.00%	2,000,000,000	-	-	-
Packaging and Minerals No.1 Joint Stock Company	24.00%	24.00%	24.00%	54,000,000,000	71,390,018,245	-	67,350,312,345
Total				1,920,000,000	-	-	912,561,758,976
				606,514,858,680	953,654,880,935	-	912,561,758,976

(i) Pursuant to Submission No. 1005/TTTr dated 10 May 2026, issued by the Investment Division regarding the purchase and sale of shares of Hoa An Joint Stock Company through order matching, and submitted to the General Director for approval.

(ii) Pursuant to Notice No. 295/TB-FiCO dated 20 October 2025, issued by FiCO Corporation - JSC regarding the notification of transactions in shares by an internal person and related persons of an internal person. The Corporation pledged 3,058,343 shares of Hoa An Joint Stock Company (stock code: DHA) and 3,056,097 shares of Thanh Thanh Ceramic Tile Joint Stock Company (stock code: TTC) as collateral for loans from Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) - Head Office under Mortgage Agreement No. 5082839.24 dated 15 April 2024.

(iii) The Corporation has pledged 64,600,250 shares of FiCO Tay Ninh Cement Joint Stock Company as security for its short-term loan from the Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch.

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5.2 Financial investments (Continued)

d) Investments in equity of other entities

	Ratio		30/6/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Equity owned	Voting rights	Original cost	Fair value	Provision	Original cost	Fair value	Provision
Investment target								
Investments in other entities								
SaiGon Materials and Construction Joint Stock Company	10.00%	10.00%	55,435,569,518	55,038,947,857	(396,621,661)	57,435,569,518	56,936,947,857	(396,621,661)
Packaging and Minerals No.1 Joint Stock Company	5.33%	5.33%	293,330,739	293,330,739	-	293,330,739	293,330,739	-
General Construction Consultant Joint Stock	13.16%	13.16%	1,041,450,787	1,041,450,787	-	1,041,450,787	1,041,450,787	-
FICO Investment Joint Stock Company	1.28%	1.28%	2,300,016,674	2,300,016,674	-	2,300,016,674	2,300,016,674	-
FICO Binh Dinh Energy Investment	4.03%	4.03%	19,743,750,000	19,743,750,000	-	19,743,750,000	19,743,750,000	-
FICO Tay Ninh Mineral Joint Stock Company	0.45%	0.45%	6,581,250,000	6,581,250,000	-	6,581,250,000	6,581,250,000	-
Xuan Thien Securities Joint Stock Company			4,096,610,711	4,096,610,711	-	4,096,610,711	4,096,610,711	-
Truong Thanh Furniture Corporation			3,093,151,670	2,798,530,009	(294,621,661)	3,093,151,670	2,798,530,009	(294,621,661)
Thua Thien Hue Ceramic Tiles & Minerals Joint Stock Company	3.33%	3.33%	2,444	2,444	-	2,444	2,444	-
FICO High Technology Joint Stock Company	15.00%	15.00%	102,000,000	-	(102,000,000)	102,000,000	(102,000,000)	(102,000,000)
FICO Building Materials Trading and Investment Joint Stock Company (BMT)	13.48%	13.48%	900,000,000	900,000,000	-	900,000,000	900,000,000	-
BT20 - Cuu Long Joint Stock Company	8.88%	8.88%	7,298,882,365	7,298,882,365	-	7,298,882,365	7,298,882,365	-
Total			9,985,124,128	9,985,124,128	-	11,985,124,128	11,985,124,128	-
			55,435,569,518	55,038,947,857	(396,621,661)	57,435,569,518	56,936,947,857	(396,621,661)

The principal purchases, sales, other transactions and balances with related parties are presented in detail in Note 7.2.

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5.3 Short-term receivables from customers

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Book value	Allowance	Book value	Allowance
Minh Long Material Business Joint Stock Company	-	-	70,639,994,984	-
Hoang Dung Construction Trading Company Limited	15,862,179,158	(15,862,179,158)	15,862,179,158	(15,862,179,158)
Dong Me Kong Co., Ltd (Highway 20)	14,248,147,377	(14,248,147,377)	14,248,147,377	(14,248,147,377)
Vitaly Joint Stock Company	13,390,003,889	(6,745,001,945)	13,522,608,095	(6,745,001,945)
Phu My Ultra Clear Float Glass Co., Ltd	-	-	7,182,490,715	-
Beton 6 Joint Stock Company	11,932,519,621	(11,932,519,621)	11,932,519,621	(11,932,519,621)
Cuong Phat Trading Service Import Export Company Limited	16,230,566,261	-	15,902,000,125	-
Others	162,493,653,280	(60,104,640,017)	158,863,474,071	(59,238,694,080)
Total	234,157,069,586	(108,892,488,118)	308,153,414,146	(108,026,542,181)
	19,177,583,877	(6,921,803,225)	21,464,907,537	(6,921,803,225)

*In which: Trade receivables from related parties
(Details in Note 7.2)*

5.4 Short-term repayments to suppliers

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Book value	Allowance	Book value	Allowance
Nambo Geology Corporation	866,401,735	-	866,401,735	-
Others	7,618,246,081	(4,321,082,717)	8,720,977,173	(4,537,028,654)
Total	8,484,647,816	(4,321,082,717)	9,587,378,908	(4,537,028,654)
	27,976,650	-	27,976,650	-

*In which: Repayments to suppliers from related parties
(Details in Note 7.2)*

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5.5 Other receivables

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND) (Re-stated)	
	Book value	Allowance	Book value	Allowance
a) Short-term	83,216,566,940	(49,044,362,712)	80,603,521,836	(49,044,362,712)
Dividends and profit distributions receivable	430,040,000	-	430,040,000	-
Receivables to employees	4,093,070,525	(17,386,780)	3,130,516,784	(17,386,780)
Deposits	540,289,995	-	792,784,414	-
Other receivables	78,153,166,420	(49,026,975,932)	76,250,180,638	(49,026,975,932)
Xuan Cau Investment Joint Stock Company - overdue interest	5,923,054,795	-	5,923,054,795	-
Vitaly Joint Stock Company - receivables from equitization	25,305,660,435	(25,305,660,435)	25,305,660,435	(25,305,660,435)
deposits and others	1,846,506,273	(1,846,506,273)	1,846,506,273	(1,846,506,273)
Truong An - Viwaseen JSC - loan for enterprise restructuring support	5,462,296,435	(5,462,296,435)	5,462,296,435	(5,462,296,435)
Havali FiCO Joint Stock Company - loans and capital contributions	5,118,888,000	(5,118,888,000)	5,118,888,000	(5,118,888,000)
Receivables for financial support for compensation of Project for Neighborhoods 4, 5, 6, Tan Dinh Ward, District 1	8,210,292,645	(8,210,292,645)	8,210,292,645	(8,210,292,645)
BT 20 - Cuu Long Joint Stock Company - management and administration expenses	11,319,000,000	-	11,444,000,000	-
FiCO Investment Joint Stock Company - receivable for reimbursement of apartment maintenance fees	7,911,266,047	-	7,911,266,047	-
Mr. Tran Thanh Hai (i)	7,056,201,790	(3,083,332,144)	5,028,216,008	(3,083,332,144)
Other receivables - remaining balance	11,749,562,979	-	10,911,482,131	-
b) Long-term	11,023,846,957	-	10,902,280,109	-
Deposits	725,716,022	-	9,202,022	-
Others	-	-	-	-
Total	94,966,129,919	(49,044,362,712)	91,515,003,967	(49,044,362,712)
In which: Other receivables from related parties	36,712,208,413	(30,767,956,870)	36,712,208,413	(30,767,956,870)

(Details in Note 7.2)

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5.6 Bad debts

	30/6/2026 (VND)				01/01/2026 (VND)			
	Overdue periods	Original value	Allowance (-)	Recoverable amount	Overdue periods	Original value	Allowance (-)	Recoverable amount
1. Short-term receivables from customers		118,445,837,197	(108,892,488,118)	9,553,349,079		118,229,891,260	(108,026,542,181)	10,203,349,079
Hoang Dung Construction Trading	> 3 years	15,862,179,158	(15,862,179,158)	-	> 3 years	15,862,179,158	(15,862,179,158)	-
Dong Me Kong Co., Ltd (Highway 20)	> 3 years	14,248,147,377	(14,248,147,377)	-	> 3 years	14,248,147,377	(14,248,147,377)	-
Vitaly Joint Stock Company	> 3 years	13,490,003,889	(6,745,001,945)	6,745,001,944	> 3 years	13,490,003,889	(6,745,001,945)	6,745,001,944
Beton 6 Joint Stock Company	> 3 years	11,932,519,621	(11,932,519,621)	-	> 3 years	11,932,519,621	(11,932,519,621)	-
Others	> 3 years	62,912,987,152	(60,104,640,017)	2,808,347,135	> 3 years	62,697,041,215	(59,238,694,080)	3,458,347,135
2. Short-term re payments to suppliers		4,321,082,717	(4,321,082,717)	-		4,537,028,654	(4,537,028,654)	-
Sagen Constructive Design Consultancy	> 3 years	631,215,000	(631,215,000)	-	> 3 years	631,215,000	(631,215,000)	-
Joint Stock Company	> 3 years	559,330,130	(559,330,130)	-	> 3 years	559,330,130	(559,330,130)	-
Lixil Vietnam Corporation	> 3 years	245,000,000	(245,000,000)	-	> 3 years	245,000,000	(245,000,000)	-
SPL Corporation	> 3 years	2,885,537,587	(2,885,537,587)	-	> 3 years	3,101,483,524	(3,101,483,524)	-
Others	> 3 years	49,044,362,712	(49,044,362,712)	-	> 3 years	49,044,362,712	(49,044,362,712)	-
3. Other short-term receivables		25,305,660,435	(25,305,660,435)	-		25,305,660,435	(25,305,660,435)	-
Vitaly Joint Stock Company	> 3 years	8,210,292,645	(8,210,292,645)	-	> 3 years	8,210,292,645	(8,210,292,645)	-
BT20 - Cuu Long Joint Stock Company	> 3 years	5,462,296,435	(5,462,296,435)	-	> 3 years	5,462,296,435	(5,462,296,435)	-
Havali FiCO Joint Stock Company	> 3 years	5,118,888,000	(5,118,888,000)	-	> 3 years	5,118,888,000	(5,118,888,000)	-
Project of Neighborhoods 4, 5, 6, Tan Dinh Ward, District 1	> 3 years	9,000,000	(9,000,000)	-	> 3 years	9,000,000	(9,000,000)	-
Ms. Duong Thi Mai Lien - advance	> 3 years	-	-	-	> 3 years	-	-	-
Mr. Pham Hung Nam - advance	> 3 years	8,386,780	(8,386,780)	-	> 3 years	8,386,780	(8,386,780)	-
Mr. Vu Hoang Long - advance	> 3 years	4,929,838,417	(4,929,838,417)	-	> 3 years	4,929,838,417	(4,929,838,417)	-
Others	> 3 years	171,811,282,626	(162,257,933,547)	9,553,349,079	> 3 years	171,811,282,626	(161,607,933,547)	10,203,349,079
Total		171,811,282,626	(162,257,933,547)	9,553,349,079		171,811,282,626	(161,607,933,547)	10,203,349,079

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5.7 Shortage of assets awaiting resolution

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Quantity	Value	Quantity	Value
Goods	-	2,090,384,122	-	2,090,384,122
Total	-	2,090,384,122	-	2,090,384,122

5.8 Construction in progress

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Original value	Recoverable amount	Original value	Recoverable amount
Silica factory's expenses	3,131,766,995	3,131,766,995	3,131,766,995	3,131,766,995
Construction in progress - Phan Huy Ich Project	162,097,693	162,097,693	3,066,209,545	3,066,209,545
Mine production capacity expansion project (Phase 2)	365,273,805	365,273,805	365,273,805	365,273,805
Consultancy costs for preparation of documentation for the office area, container yard and employee accommodation	4,340,568,373	4,340,568,373	4,176,495,956	4,176,495,956
Landfilling and site restoration project for the mining area	1,119,846,541	1,119,846,541	1,119,846,541	1,119,846,541
Site restoration using fill soil	3,197,816,436	3,197,816,436	3,293,559,314	3,293,559,314
Legal consultancy on land use	1,757,707,073	1,757,707,073	1,757,707,073	1,757,707,073
Value of land use rights acquired through transfer	3,790,000,000	3,790,000,000	3,790,000,000	3,790,000,000
Renovation of fixed assets	2,254,814,815	2,254,814,815	32,407,408	32,407,408
Construction and renovation of the wastewater treatment system and waste storage facility, and preparation of environmental licensing documents	3,880,300,000	3,880,300,000	-	-
Others	7,152,385,184	7,152,385,184	5,519,919,197	5,519,919,197
Total	31,152,576,915	31,152,576,915	26,253,185,834	26,253,185,834

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5.9 Inventories

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Original value	Allowance	Original value	Allowance
Raw material	36,029,349,004	-	30,627,905,762	(1,056,472,316)
Tool, supplies	10,885,243,769	-	8,746,079,835	-
Work in progress (1)	218,479,715,965	-	218,382,419,686	-
Finished goods	94,994,623,859	(1,805,015,364)	134,137,784,137	(26,087,173,478)
Goods	79,984,166,255	(7,201,013,937)	120,580,545,086	(20,939,220,283)
Real estate goods	19,962,563,400	-	19,962,563,400	-
Goods in transit for sale	-	-	1,064,266,427	-
Total (i)	460,335,662,252	(9,006,029,301)	533,501,564,333	(48,082,866,077)

(i) Of which, the Corporation pledged inventories held in the ordinary course of business and land use rights at No. 2/34 Phan Huy Ich Street, Tan Son Ward, Ho Chi Minh City, as collateral for the Corporation's loan from Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch.

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Original value	Recoverable amount	Original value	Recoverable amount
FICO Star Project (1)	218,297,958,941	218,297,958,941	218,297,958,941	218,297,958,941
Others	181,757,024	181,757,024	84,460,745	84,460,745
Total	218,479,715,965	218,479,715,965	218,382,419,686	218,382,419,686

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
For the period ended 30 June 2026

5.9 Inventories (Continued)

(1) Information related to the project as at 30 June 2026:

- Name of the project: Apartment house with commercial-service combination, kindergarten, and townhouse with garden at the land area of 2/34 Phan Huy Ich Street, Tan Binh Ward, Ho Chi Minh City;
- Investor: FiCO Corporation - JSC;
- Total construction investment amount: VND 744.2 billion;
- Project implementation period: 03 years (since the time of investment acceptance, 2016);
- Implementation progress: The project has entered the construction investment phase, completed the infrastructure items, signed and implemented the deposit contract for the transfer of the adjacent area, and collected deposits from customers. On 4 June 2024, the Ministry of Construction issued Official Letter No. 3337/BXD-KHTC to the People's Committee of Ho Chi Minh City, requesting that "to enable the Ministry of Construction to complete the capital handover settlement from Building Materials Corporation No.1 - One Member Limited Liability Company to FiCO Corporation - JSC, the People's Committee of Ho Chi Minh City is requested to organize an official land valuation and determine other financial obligations in accordance with legal regulations". On 24 March 2026, the Ho Chi Minh City People's Committee issued Official Letter No. 2241/UBND-DT to the Ministry of Finance regarding issues related to the determination of specific land prices in cases where a State-owned enterprise is converted into a joint stock company. Currently, the Corporation is awaiting responses from the Ministry of Finance, the Ho Chi Minh City People's Committee and relevant authorities to coordinate and proceed with the official land valuation and determination of other financial obligations in accordance with applicable laws and regulations.

5.10 Goodwill

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
For the period ended 30 June 2026

5.11 Deferred expenses

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Short-term	31,765,504,173	4,904,977,318
Tools and supplies	3,584,953,769	1,767,258,403
Repair expenses	1,390,103,389	730,121,036
Insurance expense	7,150,003	21,450,001
Roller-compacted concrete expense	401,917,020	401,917,020
Land lease expenses	14,177,764,022	-
Compensation and support expenses	1,155,757,575	202,878,787
Mineral exploitation right fee expenses	8,353,730,501	1,357,446,000
Other deferred expenses	2,694,127,894	423,906,071
Long-term	52,693,394,677	53,765,383,180
Tools and supplies	13,998,788,403	12,542,248,470
Land lease expenses	122,874,073	126,635,521
Sailing Tower office rental expenses (i)	36,439,954,051	37,374,311,845
Design and interior construction expenses for Phan Huy	669,652,779	830,369,445
Ich showroom	257,676,234	1,350,278,252
Repair expenses	949,610,850	1,530,816,522
Landfilling and site restoration expenses	254,838,287	10,723,125
Other deferred expenses		
Total	84,458,898,850	58,670,360,498

(i) The Corporation has pledged these assets as collateral for its short-term loan from Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch.

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5.12 Tangible fixed assets

Unit: VND

	Buildings and Structures	Machinery, equipment	Transportation means	Office equipment	Others	Total
HISTORICAL COST						
As at 01/01/2026	283,933,604,225	486,522,717,027	54,167,558,403	4,370,071,447	280,628,999	829,274,580,101
Construction in progress completed	54,440,000	-	-	-	-	54,440,000
Increase arising from finance leases	-	-	1,605,566,368	-	-	1,605,566,368
Reclassification	1,278,137,519	2,463,215,112	(3,332,468,871)	(128,254,761)	(280,628,999)	-
Disposal	(25,328,736,587)	(8,493,227,896)	-	(106,256,200)	-	(33,928,220,683)
As at 30/6/2026	259,937,445,157	480,492,704,243	52,440,655,900	4,135,560,486	-	797,006,365,786
ACCUMULATED DEPRECIATION						
As at 01/01/2026	138,903,869,734	480,877,089,828	45,251,622,650	4,248,536,702	23,385,750	669,304,504,664
Depreciation	4,467,605,923	5,724,451,067	985,936,221	112,146,594	-	11,290,139,805
Increase arising from finance leases	-	-	1,441,277,156	-	-	1,441,277,156
Reclassification	27,054,129,781	(23,491,879,262)	(3,168,672,254)	(370,192,515)	(23,385,750)	-
Disposal	(24,107,138,419)	(7,971,190,666)	-	(70,053,000)	-	(32,148,382,085)
As at 30/6/2026	146,318,467,019	455,138,470,967	44,510,163,773	3,920,437,781	-	649,887,539,540
NET BOOK VALUE						
As at 01/01/2026	145,029,734,491	5,645,627,199	8,915,935,753	121,534,745	257,243,249	159,970,075,437
As at 30/6/2026	113,618,978,138	25,354,233,276	7,930,492,127	215,122,705	-	147,118,826,246

- The historical cost of tangible fixed assets which were fully depreciated but still in use amounted to VND 460,959,420,387 as at 30 June 2026 (as at 1 January 2026: VND 484,259,238,760).

- Net book value of tangible fixed assets pledged as security for loans amounted to VND 76,994,019,537 as at 30 June 2026 (as at 01 January 2026: VND 81,363,012,687).

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5.13 Intangible fixed assets

a) Intangible fixed assets

	Land use rights	Software	Other	Total
HISTORICAL COST				
As at 01/01/2026	53,027,637,548	451,071,228	33,132,449,677	86,611,158,453
As at 30/6/2026	53,027,637,548	451,071,228	33,132,449,677	86,611,158,453
ACCUMULATED AMORTIZATION				
As at 01/01/2026	21,587,788,109	384,556,493	6,282,097,572	28,254,442,174
Amortization	1,318,742,172	12,471,510	-	1,331,213,682
As at 30/6/2026	22,906,530,281	397,028,003	6,282,097,572	29,585,655,856
NET BOOK VALUE				
As at 01/01/2026	31,439,849,439	66,514,735	26,850,352,105	58,356,716,279
As at 30/6/2026	30,121,107,267	54,043,225	26,850,352,105	57,025,502,597

- The historical cost of intangible fixed assets which were fully amortized but still in use amounted to VND 6,201,559,711 as at 30 June 2026 (as at 1 January 2026: VND 6,459,765,711).

- Net book value of intangible fixed assets used to secure bank loans amounted to VND 30,793,961,488 as at 30 June 2026 (as at 01 January 2026: VND 43,902,397,174).

b) Individual intangible fixed assets with a carrying amount representing 10% or more of the total intangible fixed assets are as follows:

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Accumulated		Accumulated	
	Historical cost	amortization	Historical cost	amortization
Description				
Land use rights				
	43,773,111,716	13,420,191,844	43,773,111,716	12,979,150,228
	43,773,111,716	13,420,191,844	43,773,111,716	12,979,150,228
		30,352,919,872		30,793,961,488
				30,793,961,488

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5.14 Investment properties

a) Investment properties

A. Historical cost

Commercial and service floor at Apartment Building No. 17 Ho Hao Hon
 Office at Van Do Apartment
 Real Estate Trading Floor at Van Do Apartment Building
 Commercial and service area at Van Do Apartment Building
 Commercial and service area at Horizon Apartment Building
 Rolling mill
 Land rental in Rolling mill

B. Accumulated depreciation

Commercial and service floor at Apartment Building No. 17 Ho Hao Hon
 Office at Van Do Apartment Building
 Real Estate Trading Floor at Van Do Apartment Building
 Commercial and service area at Van Do Apartment Building
 Commercial and service area at Horizon Apartment Building
 Rolling mill
 Land rental in Rolling mill

C. Net book value

Commercial and service floor at Apartment Building No. 17 Ho Hao Hon
 Office at Van Do Apartment Building
 Real Estate Trading Floor at Van Do Apartment Building
 Commercial and service area at Van Do Apartment Building
 Commercial and service area at Horizon Apartment Building
 Rolling mill
 Land rental in Rolling mill

	01/01/2026 VND	Increase VND	Decrease VND	30/6/2026 VND
A. Historical cost	31,597,726,547	-	-	31,597,726,547
Commercial and service floor at Apartment Building No. 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 Building	1,067,851,400	-	-	1,067,851,400
Commercial and service area at Van Do Apartment Building	10,832,417,430	-	-	10,832,417,430
Commercial and service area at Horizon Apartment Building	3,247,061,227	-	-	3,247,061,227
Rolling mill	6,424,310,413	-	-	6,424,310,413
Land rental in Rolling mill	2,731,275,000	-	-	2,731,275,000
B. Accumulated depreciation	22,473,475,877	675,409,074	-	23,148,884,951
Commercial and service floor at Apartment Building No. 17 Ho Hao Hon	4,437,024,564	277,314,030	-	4,714,338,594
Office at Van Do Apartment Building	1,079,378,968	37,688,580	-	1,117,067,548
Real Estate Trading Floor at Van Do Apartment Building	663,524,123	23,197,458	-	686,721,581
Commercial and service area at Van Do Apartment Building	6,916,602,793	216,648,348	-	7,133,251,141
Commercial and service area at Horizon Apartment Building	1,750,548,808	64,822,830	-	1,815,371,638
Rolling mill	6,404,510,413	19,800,000	-	6,424,310,413
Land rental in Rolling mill	1,221,886,208	35,937,828	-	1,257,824,036
C. Net book value	9,124,250,670	675,409,074	8,448,841,596	8,448,841,596
Commercial and service floor at Apartment Building No. 17 Ho Hao Hon	1,109,256,121	-	277,314,030	831,942,091
Office at Van Do Apartment Building	669,151,424	-	37,688,580	631,462,844
Real Estate Trading Floor at Van Do Apartment Building	404,327,277	-	23,197,458	381,129,819
Commercial and service area at Van Do Apartment Building	3,915,814,637	-	216,648,348	3,699,166,289
Commercial and service area at Horizon Apartment Building	1,496,512,419	-	64,822,830	1,431,689,589
Rolling mill	19,800,000	-	19,800,000	-
Land rental in Rolling mill	1,509,388,792	-	35,937,828	1,473,450,964

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5.14 Investment properties (Continued)

b) Individual investment property with a carrying amount representing 10% or more of the total investment property are as follows:

Description	30/6/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Historical cost	Accumulated depreciation	Net book value	Historical cost	Accumulated depreciation	Net book value
Buildings and land use rights						
Service area of Van Do Apartment Building -	20,419,661,166	15,888,552,786	4,531,108,380	20,419,661,166	15,374,790,408	5,044,870,758
No. 348 Ben Van Don Street, Ward 1,	10,832,417,430	7,133,251,141	3,699,166,289	10,832,417,430	6,916,602,793	3,915,814,637
District 4, Ho Chi Minh City						
Mezzanine commercial and service floor	5,546,280,685	4,714,338,594	831,942,091	5,546,280,685	4,437,024,564	1,109,256,121
(235.1 m ²), Apartment Building No. 17 Ho						
Hao Hon, District 1						
Factory purchased from FiCO Construction	4,040,963,051	4,040,963,051	-	4,040,963,051	4,021,163,051	19,800,000
Mechanics Joint Stock Company						
Total	20,419,661,166	15,888,552,786	4,531,108,380	20,419,661,166	15,374,790,408	5,044,870,758

The Corporation's investment properties comprise office buildings and certain other structures at No. 17 Ho Hao Hon Street, Cau Ong Lanh Ward, Ho Chi Minh City; No. 348 Ben Van Don Street, Vinh Hoi Ward, Ho Chi Minh City; No. 214 Tran Quang Khai Street, Tan Dinh Ward, Ho Chi Minh City; and Lot C, Street No. 2, Dong An Industrial Park, Binh Hoa Ward, Ho Chi Minh City, which are held by the Corporation for rental purposes.

The historical cost of investment properties which were fully depreciated but still being leased amounted to VND 2,383,347,362 as at 30 June 2026 (as at 01 January 2026: VND 2,383,347,362).

Revenue and cost of sales related to investment properties held for rental purposes during the period amounted to VND 7,716,334,552 and VND 2,754,132,876, respectively.

In accordance with Vietnamese Accounting Standard No. 05 - Investment Properties, the fair value of investment properties as at 30 June 2026 is required to be disclosed. As at the reporting date, the Corporation has not determined the fair value of its investment properties because it does not have sufficient information to determine such fair value, and the Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Enterprise Accounting System currently do not provide guidance on the use of valuation techniques to determine the fair value of investment properties.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
For the period ended 30 June 2026

5.15 Finance lease fixed assets

Unit: VND

	Transportation means	Total
HISTORICAL COST		
As at 01/01/2026	1,572,302,368	1,572,302,368
Purchase of finance lease assets	(1,572,302,368)	(1,572,302,368)
As at 30/6/2026	-	-
ACCUMULATED DEPRECIATION		
As at 01/01/2026	1,343,008,273	1,343,008,273
Depreciation	98,268,897	98,268,897
Purchase of finance lease assets	(1,441,277,170)	(1,441,277,170)
As at 30/6/2026	-	-
NET BOOK VALUE		
As at 01/01/2026	229,294,095	229,294,095
As at 30/6/2026	-	-

5.16 Short-term trade payables

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Bui Duc Production and Trading Co., Ltd	13,908,996,000	6,867,050,400
Cuong Phat Trading Service Import Export Co., Ltd	16,230,566,261	15,902,000,125
Dai Vuong Thanh Trading and Services One Member Co., Ltd	11,217,281,643	11,926,347,787
Chin Phuoc Co., Ltd	10,091,760,753	6,029,960,376
Ngoc Thien Import-Export Service Trading Co., Ltd	2,189,146,220	4,938,540,192
Hung Trong Coal Co., Ltd	6,648,045,840	6,511,104,000
Hai Tung Co., Ltd	5,354,692,200	4,814,457,120
Others	9,388,554,949	18,928,288,708
Total	75,029,043,866	75,917,748,708
<i>In which: Trade payables from related parties</i>	<i>1,644,049,541</i>	<i>158,938,225</i>
<i>(Details in Note 7.2)</i>		

5.17 Short-term prepayments from customers

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Song Ngoc Trading and Service Co., Ltd (i)	97,234,945,500	97,234,945,500
Loc Vang Co., Ltd	-	5,814,504,668
Others	5,308,839,796	7,761,945,507
Total	102,543,785,296	110,811,395,675

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
For the period ended 30 June 2026

5.18 Dividends and profit payable

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND (Re-stated)
Dividends and profit payable	384,829,018	220,949,316

5.19 Short-term accrued expenses

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Accrued interest expense	857,978,183	794,175,391
Accrued electricity expenses	1,010,746,050	1,201,797,139
Accrued expenses for processing quarry stone	10,124,119,338	11,750,420,344
Accrued expenses for landfilling and site restoration of the mining area	1,224,252,180	2,154,268,642
Accrued support and sales discount expenses	930,887,653	-
Others	4,975,426,713	2,424,089,687
Total	19,123,410,117	18,324,751,203

5.20 Others payables

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND (Re-stated)
Short-term	34,733,730,472	34,205,155,277
Trade Union fees	168,981,250	56,718,700
Social insurance	371,466,399	5,560,771
Health insurance	50,735,079	43,969,329
Unemployment insurance	11,636,494	8,741,494
Deposits received	27,939,754,952	27,868,422,637
Other payables	6,191,156,298	6,221,742,346
Remuneration for Boards of Directors and Supervisors	430,580,798	714,580,798
Other payables	5,760,575,500	5,507,161,548
Long-term	26,082,508,166	26,440,925,716
Deposits received	8,267,324,179	8,625,741,729
Others	17,815,183,987	17,815,183,987
FiCO Tower Project - Tan Bach Viet Construction Investment Company Limited (i)	17,815,183,987	17,815,183,987
Total	60,816,238,638	60,646,080,993
<i>In which: Other payables from customers from related parties (Details in Note 7.2)</i>	<i>17,815,183,987</i>	<i>17,815,183,987</i>

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

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

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5.21 Taxes and receivables from, payables to the State Budget

	01/01/2026 VND	Additions VND	Paid VND	Amounts refunded or deducted VND	Other changes in receivables/payables VND	30/06/2026 VND
a) Payables	12,651,060,306	85,542,257,310	65,869,614,471	-	1,118,727,128	31,204,976,017
Value added tax	5,205,536,776	18,939,453,182	20,785,766,634	-	-	3,359,223,324
Corporate income tax	1,634,168,938	11,146,729,940	3,665,670,837	-	-	9,115,228,041
Personal income tax	414,631,738	3,092,034,615	3,158,513,678	-	-	348,152,675
Resource tax	3,798,613,506	9,830,547,684	10,380,057,233	-	-	3,249,103,957
Land tax, Land rental charges	-	24,790,631,526	14,617,808,174	-	-	10,172,823,352
Other tax	-	68,438	68,438	-	-	-
Fees, Charges and Other Payables	1,598,109,348	17,742,791,925	13,261,729,477	-	1,118,727,128	4,960,444,668
b) Receivables	2,902,666,522	205,734,485	80,342,839	131,387,818	1,246,163,186	1,662,499,508
Import and Export Duties	62,205,568	-	-	-	-	62,205,568
Corporate income tax	2,178,630,592	-	-	-	1,246,163,186	932,467,406
Personal income tax	144,617,653	95,610,420	80,328,137	-	-	129,335,370
Land and Housing Tax	110,109,363	110,109,363	-	-	-	-
Fees, Charges and Other Payables	407,103,346	14,702	14,702	131,387,818	-	538,491,164

FICO CORPORATION - JSC

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

Form No. B 09a - DN/HN
Issued under Circular No. 43/2026/TT-BTC
Dated 20 April 2026 by the Ministry of Finance

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5.22 Borrowings and finance lease liabilities

	30/6/2026 VND	Increase in period VND	Decrease in period VND	01/01/2026 VND
a) Short-term borrowings and finance lease liabilities	645,056,508,308	768,967,367,072	986,328,640,502	862,417,781,738
a1) Short-term borrowings	645,056,508,308	768,967,367,066	986,174,640,509	862,263,781,751
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch (1)	320,372,317,880	368,227,222,823	507,231,319,897	459,376,414,954
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Branch 5 (3)	89,900,000,000	158,340,263,217	164,934,891,839	96,494,628,622
Commercial Joint Stock Bank for Foreign Trade of Vietnam - Bac Binh Duong Branch (2)	164,722,046,708	186,950,746,105	206,670,960,172	184,442,260,775
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) - Head Office (4)	30,400,000,000	43,400,000,000	99,797,190,560	86,797,190,560
Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank (5)	7,000,000,000	12,000,000,000	7,500,000,000	2,500,000,000
Commercial Joint Stock Bank for Foreign Trade of Vietnam - Corporate credit card	11,459,000	49,134,921	40,278,041	2,602,120
Loans from individuals (6)	32,650,684,720	-	-	32,650,684,720
a2) Current portion of long-term finance lease obligations	-	6	153,999,993	153,999,987
CHAILLEASE International One Member Limited Financial Leasing Company (7)	-	6	153,999,993	153,999,987
b) Long-term borrowings and finance lease liabilities	5,127,000,000	-	366,000,000	5,493,000,000
b1) Long-term borrowings	5,127,000,000	-	366,000,000	5,493,000,000
Commercial Joint Stock Bank for Foreign Trade of Vietnam - Bac Binh Duong Branch (2)	5,127,000,000	-	366,000,000	5,493,000,000
Total	650,183,508,308	768,967,367,072	986,694,640,502	867,910,781,738

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
For the period ended 30 June 2026

5.22 Borrowings and finance lease liabilities (Continued)

(1) Borrowing from Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch

(01a) Credit Agreement : No. 01/2026/77158/HDTD dated 7 January 2026.
Credit line : VND 500,000,000,000.
Maturity of the contract : Until the end of 31 December 2026.
Borrowing purpose : Adding working capital, opening L/C, and guarantees for the Corporation's business activities.
Interest rate : According to each credit contract and indebtedness receipt.
Method of security : The right to lease property is real estate under the Mortgage Agreement No. 52/2015/77158/HBTC dated 02 November 2015 and amending Appendix No. 52/2015/77158/HBTC-PL1 dated 24 March 2017; Mortgage Agreement No. 01/2020/77158/HDBD dated 18 May 2020; Mortgage Agreement No. 03/2020/77158/HDBD dated 18 May 2020; Mortgage Agreement No. 04/2020/77158/HDBD dated 18 May 2020 and No. 08/2021/77158/HDBD dated 30 November 2021; Deposit Pledge Agreement No. 01/2025/77158/HDBD dated 25 March 2025 and Amendment No. 01/2025/77158/HDBD-PL1 to the Mortgage Agreement dated 16 January 2026.

Principle balance as at 30 June 2026 : VND 320,326,049,880

(01b) Credit Agreement : No. 114/2025/77158/HDTD dated 15 September 2025;
Availability period: : VND 1,500,000,000;

Principal balance as at 30 June 2026 : VND 46,268,000.

(2) Borrowing from Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Bac Binh Duong Branch

(2.1) FiCO Corporation - JSC:

Credit Agreement : No. 038A25/HM-QLN dated 5 November 2025
Credit line : VND 50,000,000,000.
Maturity of the contract : Until 14 November 2026; The maximum loan term for each debt receipt is 06 months;
Borrowing purpose : Adding working capital for the Corporation's business activities;
Interest rate : According to each indebtedness receipt;
Method of security : Minimum inventory levels pledged as security under Mortgage Agreement No. 004TC22-QLN dated 17 May 2022, as amended by Amendment No. 03/004TC22-QLN dated 5 November 2025; and Agreement on the Mortgage of Property Rights Arising from Contract No. 007TC22-QLN dated 17 May 2022, as amended by Amendment No. 03/007TC-QLN dated 5 November 2025.

Principal balance as at 30 June 2026 : VND 40,338,787,487.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5.22 Borrowings and finance lease liabilities (Continued)

(2) Borrowing from Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Bac Binh Duong Branch (Continued)

(2.2) Asean Tiles Corporation:

- Credit Agreement : No. 042A25/BBD-QLN dated 18 November 2025.
 Credit line : VND 140,000,000,000.
 Maturity of the contract : 1 year from the disbursement date.
 Borrowing purpose : Supplementing working capital to support production and business activities.
 Interest rate : The interest rate is determined in each specific case.
 Method of security : Mortgage of assets owned by the Company, including:
 + Mortgage of assets including land use rights and assets attached to the land under the Land Use Rights Mortgage Agreement; Attached assets No. 005TT22-QLN signed on 21 March 2022.
 + Mortgage of assets including land use rights under the Land Use Rights Mortgage Agreement No. 006TT22-QLN signed on 21 March 2022.
 + Mortgage of assets including machinery and equipment under the Machinery and Equipment Mortgage Agreement for Production Line 1, according to the Asset Mortgage Agreement No. 023TC22 signed on 17 October 2022.
 + Mortgage of assets including machinery and equipment under the Machinery and Equipment Mortgage Agreement for Production Line 2, according to the Asset Mortgage Agreement No. 036TC20-QLN signed on 29 October 2020.
 + Mortgage of assets including machinery and equipment under the Machinery and Equipment Mortgage Agreement for Production Line 3, according to the Asset Mortgage Agreement No. 024TC22 signed on 17 October 2022.
 + Mortgage of assets including machinery and equipment according to the Asset Mortgage Agreement No. 025TC17 signed on 17 October 2022.
 + Mortgage of assets including machinery and equipment according to the Asset Mortgage Agreement No. 041TC23 signed on 24 October 2023.
 + Mortgage of Ford Everest Titanium car with plate number 61A-673.09 under the road vehicle mortgage contract number 014TC19-QLN dated 1 October 2019;
 + Mortgage of assets including land use rights according to the Land Use Rights Certificate, Home Ownership, and Other Assets Attached to the Land No. CS 890929, with registration number in the issuance book GCN CS 13562, issued by the Department of Natural Resources and Environment of Binh Duong Province on 26 November 2019, and signed by the Bank, Mr. Quan Trong Hung, and Mrs. Le Thi Thu Hien on 29 September 2020.
 + The collateral asset also includes inventory as specified in the Mortgage Agreement No. 020TC21-QLN dated 23 August 2021.
 + Machinery and equipment comprising the fire protection system pledged as security under Mortgage Agreement No. 017TC25-QLN dated 17 June 2025.

Short-term principal balance as at 30 June 2026 : VND 124,383,259,221.

Long-term principal balance as at 30 June 2026 : VND 5,127,000,000.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
 For the period ended 30 June 2026

5.22 Borrowings and finance lease liabilities (Continued)

(3) Borrowing from Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Branch 5

(03a) Credit Agreement	:	No. 6222-LAV-202500600 dated 16 October 2025.
Credit line	:	VND 40,000,000,000.
Maturity of the contract	:	36 months from the signing date. The bank will review the credit limit grant annually.
Borrowing purpose	:	Adding working capital; Issue guarantees, and open letters of credit (L/Cs) for the purchase of goods and raw materials to support business operations.
Interest rate	:	Floating rate; interest adjustment periods are specifically stipulated in each Disbursement Request cum Debt Acknowledgment or as stated in written notices from the Bank.
Method of security	:	Mortgage of land use rights and assets attached to land under Mortgage Agreement No. 6222-LCP-202500276 dated 16 October 2025;
Principal balance as at 30 June 2026	:	VND 40,000,000,000.
(03b) Credit Agreement	:	No. 6222-LAV-202500601 dated 16 October 2025;
Credit line	:	VND 50,000,000,000.
Maturity of the contract	:	36 months from the signing date;
Borrowing purpose	:	Supplementing working capital to finance the tile production and business operations.
Interest rate	:	The interest rate on the borrowing is determined for each promissory note; The interest rate at the time of signing is 7.5% per annum; The interest rate applicable to overdue principal balances is 150% of the interest rate on the loan during the term at the time the loan becomes overdue.
Method of security	:	The collateral agreements entered into by the Corporation with the Bank, including the Corporation's term deposit agreements.
Principal balance as at 30 June 2026	:	VND 49,900,000,000.

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

Credit Agreement	:	No. 1027070.26 dated 24 April 2026;
Credit line	:	VND 100,000,000,000 for short-term loans, VND 100,000,000,000 for documentary credit (L/C).
Maturity of the contract	:	12 months from the signing date.
Borrowing purpose	:	Adding working capital; Issue guarantees, and open letters of credit (L/Cs) for the purchase of construction materials.
Interest rate	:	The floating lending interest rate is determined for each disbursement request cum debt acknowledgment contract.
Method of security	:	The loan is secured by the guarantee of FiCO Corporation - JSC (the parent company) for all repayment obligations of the Company, comprising: + 3,058,343 shares of Hoa An Joint Stock Company (stock code: DHA) owned by FiCO Corporation - JSC; + 3,056,097 shares of Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company (stock code: TTC) owned by FiCO Corporation - JSC; + Term deposits of the Company.
Principal balance as at 30 June 2026	:	VND 30,400,000,000.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
For the period ended 30 June 2026

5.22 Borrowings and finance lease liabilities (Continued)

(5) Borrowing from Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank

Credit Agreement	: No. BCLC-4328-01 dated 03 March 2025.
Credit line	: VND 100,000,000,000.
Maturity of the contract	: 12 months from the date of this agreement, but not exceeding the term of the Parent Company's Credit Agreement.
Borrowing purpose	: Supplementing working capital to support the production and business activities of construction materials (including rolled steel) and coal.
Interest rate	: The loan interest rate and the mechanism for adjusting the interest rate will be mutually agreed upon by the bank and the customer based on market supply and demand, the borrowing needs, and the creditworthiness of the customer, and will be specifically stipulated in the loan agreements or related documents signed between the bank and the Corporation.
Method of security	: Pledged by the right to collect receivables/revolving receivables to secure the loan balance and equivalent borrowings, up to a maximum of VND 100,000,000,000;

Principal balance as at 30 : VND 7,000,000,000.
June 2026

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

(6.1) Borrowings from Haphon Trading and Construction Co., Ltd

- The company has short-term borrowings according to the Loan Agreement Minutes dated 27 May 2015; The loan amount is VND 2,000,000,000; The loan term is 3 months from the date of signing the agreement; The interest rate is 7.5%. This loan is unsecured. The outstanding loan balance as of 31 December 2025, is VND 2,000,000,000.
- The company has short-term borrowings according to the Loan Agreement dated 09 March 2018; The loan amount is VND 12,200,000,000; The loan term is 6 months starting from 09 March 2018; The interest rate is in accordance with the rate offered by Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade of Vietnam - Ward 12 Branch, to Haphon Trading and Construction Co., Ltd. This loan is unsecured. The outstanding loan balance as of 31 December 2025, is VND 10,700,000,000.
- Both parties are discussing and agreeing to extend the above-mentioned loan agreements in accordance with the provisions outlined in the Appendix of the Share Transfer Agreement No. 277/FICO/HĐCN-ASEAN dated 29 August 2018, regarding the transfer of 51% of the shares of Asean Tiles Corporation to the FiCO Corporation - JSC.

(6.2) Borrowings from G7 World Joint Stock Company

- According to the Loan Agreement dated 10 May 2018; The loan amount is VND 19,950,684,720; The loan term is 1 year starting from 10 May 2018; The interest rate is in accordance with the rate offered by Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade of Vietnam - Thu Duc Branch to G7 World Joint Stock Company. This loan is unsecured. The outstanding loan balance as of 30 June 2026, is VND 19,950,684,720.
- Both parties are discussing and agreeing to extend the above-mentioned loan agreements in accordance with the provisions outlined in the Appendix of the Share Transfer Agreement No. 277/FICO/HĐCN-ASEAN dated 29 August 29, regarding the transfer of 51% of the shares of Asean Tiles Corporation to the FiCO Corporation - JSC.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
For the period ended 30 June 2026

5.22 Borrowings and finance lease liabilities (Continued)

(7) Financial leasing at Chailease International Leasing Company Limited

- Financial lease Agreements No. B220607603 dated 09 June 2022;
- Leased asset: CHL forklift (historical cost: VND 1,663,200,000);
- The purpose of using the finance leased asset: To serve business operations;
- Lease amount: VND 1,330,560,000 (including 10% VAT and 70% of total property value);
- Advance payment: VND 332,640,000 (equivalent to 20% of the total asset value);
- Lease interest rate: Standard interest rate plus a margin of 5.22% p.a;
- Lease term: 48 months from the first transfer date by the lessor to the Corporation.

5.23 Deferred income tax assets and Deferred income tax payables

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Deferred income tax assets	-	-
Corporate income tax rate used to determine the value of deferred tax assets	20%	20%
Deferred income tax assets relate to temporary deductible differences	4,333,451,341	6,276,169,943
Deferred income tax assets relate to unused tax losses	(624,811,330)	(1,249,622,657)
Offset against deferred tax liabilities	(3,708,640,011)	(5,026,547,286)
b) Deferred tax liabilities	15,671,938,008	14,212,247,717
Corporate income tax rate used to determine the value of deferred tax assets	20%	20%
Deferred tax liabilities arising from taxable temporary differences	19,380,578,019	19,238,795,003
Offset against deferred tax liabilities	(3,708,640,011)	(5,026,547,286)
Total deferred income tax liabilities	15,671,938,008	14,212,247,717

5.24 Long-term provisions

	01/01/2026 VND	Increase in period VND	Decrease in period VND	30/06/2026 VND
Environmental restoration	4,897,229,132	360,784,260	-	4,897,229,132
Site preparation and leveling	1,772,249,998	-	-	1,772,249,998
Total	6,669,479,130	360,784,260	-	7,030,263,390

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5.25 Owners' equity

a. Changes of owners' equity

	Owners' equity	Other capital	Difference upon asset revaluation	Investment and Development Fund	Retained profits	Non-controlling interests	Total
As at 01/01/2025	1,270,000,000,000	22,161,000,000	(201,803,855,880)	34,253,808,214	431,722,741,723	(5,405,232,618)	1,550,928,461,439
Profit in the previous period	-	-	-	-	118,637,057,581	12,008,250,433	130,645,308,014
Increase in charter capital of Phuoc Hoa	-	22,159,988,000	-	(22,159,988,000)	-	3,136,002,000	3,136,002,000
Joint Stock Company	-	-	-	-	(63,500,000,000)	(5,857,775,400)	(69,357,775,400)
Dividend distribution	-	-	-	58,262,967,414	(58,262,967,414)	-	-
Appropriation to Development and	-	-	-	-	(839,999,130)	(296,670,870)	(1,136,670,000)
Appropriation for the Board of Director and	-	-	-	-	-	-	-
Supervisory Board Bonus Fund	-	-	-	-	-	-	-
Appropriation to Bonus Fund	-	-	-	-	(5,643,331,908)	(877,193,414)	(6,520,525,322)
Consolidation adjustment	-	-	-	-	3,230,880,085	2,034,778,626	5,265,658,711
As at 01/01/2026	1,270,000,000,000	44,320,988,000	(201,803,855,880)	70,356,787,628	425,344,380,937	2,707,380,131	1,612,960,459,442
Profit in this period	-	-	-	-	85,553,144,223	16,260,816,319	101,813,960,542
Increase in charter capital of Phuoc Hoa	-	29,950,000	-	(29,950,000)	-	-	-
Joint Stock Company	-	-	-	-	(69,850,000,000)	(2,884,431,000)	(72,734,431,000)
Dividend distribution (i)	-	-	-	9,578,665,861	(9,578,665,861)	-	-
Appropriation to Development and	-	-	-	-	(800,000,000)	-	(800,000,000)
Appropriation to Bonus Fund for the Boards	-	-	-	-	-	-	-
of Directors, Executives and Supervisors (i)	-	-	-	-	(4,505,292,238)	(271,643,391)	(4,776,935,629)
Appropriation to Bonus Fund (i)	-	-	-	-	37,158,568,857	(26,427,720)	37,132,141,137
Consolidation adjustment	-	-	-	-	-	-	-
As at 30/6/2026	1,270,000,000,000	44,350,938,000	(201,803,855,880)	79,905,503,489	463,322,135,918	17,820,472,965	1,673,595,194,492

The Corporation and subsidiaries distributed profits according to its Resolution of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders of the Corporation and subsidiaries.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5.25 Owners' equity (Continued)

b. Details of owners' equity

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
State Capital Investment Corporation - Limited Company	509,001,000,000	509,001,000,000
Xuan Cau Investment Joint Stock Company	508,000,000,000	508,000,000,000
Others	252,999,000,000	252,999,000,000
Total	1,270,000,000,000	1,270,000,000,000

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

	For the period ended 30/6/2026 VND	For the period ended 30/6/2025 VND
- Shareholders' capital		
Opening balance	1,270,000,000,000	1,270,000,000,000
Increased during the period	-	-
Decreased during the period	-	-
Closing balance	1,270,000,000,000	1,270,000,000,000
- Dividend, Profit distribution	69,850,000,000	63,500,000,000

d. Shares

	30/6/2026 Shares	01/01/2026 Shares
Quantity of registered shares	127,000,000	127,000,000
Quantity of issued shares	127,000,000	127,000,000
Common shares	127,000,000	127,000,000
Outstanding shares	127,000,000	127,000,000
Common shares	127,000,000	127,000,000
Par value of outstanding shares (VND/share)	10,000	10,000

5.26 Off-Balance Sheet Items in the Interim consolidated financial statements

a) Foreign currencies

	30/6/2026	01/01/2026
USD	20,366.51	20,386.31
Equivalent to VND	535,218,531	533,861,967
EUR	27.11	37.77
Equivalent to VND	958,459	1,151,834

FICO CORPORATION - JSC

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

Form No. B 09a - DN/HN
Issued under Circular No. 43/2026/TT-BTC
Dated 20 April 2026 by the Ministry of Finance

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5.26 Off-Balance Sheet Items in the Interim consolidated financial statements (Continued)

b) List of inventories, prepaid expenses, shares and investments pledged as collateral for borrowings

No.	Type of asset	30/6/2026 (VND)		Pledgee / Mortgagee	Purpose of security	Deadline
		History cost	Accumulated depreciation			
1	Tangible fixed assets	406,395,364,913	329,870,137,317	76,525,227,596		
	Buildings and structures	114,661,098,350	43,885,079,815	70,776,018,535	Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch	(i)
	Machinery, equipment	291,734,266,563	285,985,057,502	5,749,209,061	Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch	(iv)
2	Intangible fixed assets	43,773,111,716	13,420,191,844	30,352,919,872		
	Land use rights	43,773,111,716	13,420,191,844	30,352,919,872	Commercial Joint Stock Bank for Foreign Trade of Vietnam - Bac Binh Duong Branch	

Revolving value in this period

No.	Description	(VND)	Pledgee / Mortgagee	Purpose of security	Deadline
3	Inventories	218,297,958,941			
	Work in-progress	218,297,958,941	Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch	(i)	(iv)

balance

as at 30/6/2026

	Description	(VND)	Pledgee / Mortgagee	Purpose of security	Deadline
4	Deferred expenses	36,439,954,051			
	Long-term deferred expenses	36,439,954,051	Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch	(i)	(iv)

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5.26 Off-Balance Sheet Items in the Interim consolidated financial statements (Continued)

b) List of inventories, prepaid expenses, shares and investments pledged as collateral for borrowings (Continued)

	Description	30/6/2026 Shares	Pledgee / Mortgagee	Purpose of security		Deadline
5	Shares	6,114,440				
	Thanh Thanh Ceramic Tile Joint Stock Company	3,056,097	Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) - Head Office	(ii)		(iv)
	Hoa An Joint Stock Company	3,058,343	Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) - Head Office	(ii)		(iv)

	Description	Deposit balance as at 30/6/2026 (VND)		Pledgee / Mortgagee	Purpose of security		Deadline
6	Investments held to maturity	10,200,000,000					
		10,200,000,000		Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Branch 5	(iii)		(iv)
	Total	450,168,476,629	343,290,329,161	371,822,174,900			

- (i) Adding working capital, opening L/C, and guarantees for the Corporation's business activities
- (ii) Adding working capital for the Corporation's business activities
- (iii) Adding working capital, issue guarantees and open L/Cs for the purchase of goods and raw materials for the Corporation's business operations
- (iv) Upon settlement of the loan

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
For the period ended 30 June 2026

6. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS OF THE INTERIM CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

6.1 Revenues from sale of goods and provision of services

	For the period ended 30/6/2026 VND	For the period ended 30/6/2025 VND
Revenue from sale of goods, products	431,487,290,955	615,010,708,977
Revenue from provision of services	5,675,281,455	6,824,839,346
Revenue from real estate	7,716,334,552	6,022,625,700
Others	-	160,197,832
Total	444,878,906,962	628,018,371,855

*In which: Sales transactions with related parties
(Details in Note 7.2)*

10,589,899,787 35,123,439,253

6.2 Revenue deductions

	For the period ended 30/6/2026 VND	For the period ended 30/6/2025 VND
Trade discounts	2,324,086,642	4,721,688,625
Sales discounts	2,314,066	295,193,935
Sales returns	1,652,312,934	7,567,869
Total	3,978,713,642	5,024,450,429

*In which: Revenue deductions from related parties
(Details in Note 7.2)*

902,993,219 792,057,533

6.3 Net revenues from sale of goods and provision of services

	For the period ended 30/6/2026 VND	For the period ended 30/6/2025 VND
Revenue from sale of products, goods	427,508,577,313	609,986,258,548
Revenue from provision of services	5,675,281,455	6,824,839,346
Revenue from real estate	7,716,334,552	6,022,625,700
Others	-	160,197,832
Total	440,900,193,320	622,993,921,426

*In which: Sales transactions with related parties
(Details in Note 7.2)*

9,686,906,568 34,331,381,720

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
For the period ended 30 June 2026

6.4 Costs of goods sold

	For the period ended 30/6/2026 VND	For the period ended 30/6/2025 VND
Cost of products, goods sold	349,690,854,387	507,103,556,141
Cost of services rendered	11,732,265,294	2,105,174,915
Cost of real estates	2,754,132,876	1,320,598,690
Provision/(reversal) for inventory devaluation	(39,076,836,776)	74,149,028
Others	-	528,652,237
Total	325,100,415,781	511,132,131,011
<i>In which: Purchase transactions with related parties (Details in Note 7.2)</i>	<i>1,375,103,070</i>	<i>8,707,566,136</i>

6.5 Financial income

	For the period ended 30/6/2026 VND	For the period ended 30/6/2025 VND
Interest income from deposits	21,749,652,549	7,949,157,801
Dividends and profit distributed in cash	-	302,000,000
Realized foreign exchange gain	28,902,774	223,136,843
Unrealized foreign exchange gain	85,883	5,963,209
Total	21,778,641,206	8,480,257,853

6.6 Financial expenses

	For the period ended 30/6/2026 VND	For the period ended 30/6/2025 VND
Interest expenses	21,046,784,498	16,090,165,500
Realized foreign exchange losses	14,019,267	14,168,625
Unrealized foreign exchange loss	15,231,629	-
Provision for decline in value of trading securities and provision for losses on investments in other entities	171,590,000	171,590,000
Total	21,247,625,394	16,275,924,125

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
For the period ended 30 June 2026

6.7 Selling and General and administrative expenses

	For the period ended 30/6/2026 VND	For the period ended 30/6/2025 VND
Selling expenses	7,988,935,678	11,339,980,539
Office supplies expenses	3,994,880,578	4,869,063,882
Materials expenses	569,257,979	493,331,647
Office supplies expenses	89,156,420	8,894,108
Amortization and Depreciation expenses	301,164,042	457,424,878
Outsourcing expenses	1,292,347,390	3,712,256,562
Other cash expenses	1,742,129,269	1,799,009,462
General and administrative expenses	46,784,702,861	54,987,777,283
Employee expenses	23,865,300,488	34,737,128,036
Materials expenses	478,055,134	834,557,920
Office supplies expenses	308,421,950	389,060,541
Amortization and Depreciation expenses	1,748,120,324	2,737,394,946
Tax and fees	245,179,093	277,905,355
Provision expense/(reversal)	650,000,000	(1,903,514,817)
Outsourcing expenses	9,209,543,652	8,132,818,472
Other cash expenses	7,156,025,578	6,658,370,188
Amortisation of goodwill	3,124,056,642	3,124,056,642
Total	54,773,638,539	66,327,757,822

6.8 Share of net profit of associates and joint ventures

	For the period ended 30/6/2026 VND	For the period ended 30/6/2025 VND
FiCO Tay Ninh Cement Joint Stock Company	23,557,520,845	24,672,001,988
Hoa An Joint Stock Company	12,447,256,180	13,444,581,025
FiCO - Corea Construction Company Limited	(278,450,765)	134,656,694
FiCO Pan-United Concrete Joint Stock Company	4,039,705,950	(1,676,085,803)
Total	39,766,032,210	36,575,153,904

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
For the period ended 30 June 2026

6.9 Other income

	For the period ended 30/6/2026 VND	For the period ended 30/6/2025 VND
Disposals of fixed assets	10,111,323,855	746,045,455
Income from leasing services	627,355,900	1,228,052,496
Sales of petrol, diesel and electricity and blasting services	9,447,205,670	16,077,258,950
Income from compensation and discounts received	5,985,741,024	285,494,347
Others	2,093,326,782	6,513,278,847
Total	28,264,953,231	24,850,130,095

*In which: Other income from related parties:
(Details in Note 7.2)*

- 11,384,604

6.10 Other expense

	For the period ended 30/6/2026 VND	For the period ended 30/6/2025 VND
Expenses from sales of petrol, diesel and electricity and drilling and blasting services	13,606,108,149	15,731,112,579
Distributor support expenses	-	1,261,143,295
Penalties and compensation expenses	530,984,262	167,970,878
Depreciation of fixed assets and premises rental expenses	880,269,619	1,024,745,695
Others	610,983,782	766,064,589
Total	15,628,345,812	18,951,037,036

6.11 Current corporate income tax expense

	For the period ended 30/6/2026 VND	For the period ended 30/6/2025 VND
FiCO Commerce Product One Member Company Limited	310,549,572	499,676,417
Phuoc Hoa FiCO Joint Stock Company	6,949,944,585	7,491,238,313
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	3,755,309,855	7,611,400
Cam Ranh FiCOSand Company Limited	-	299,135,622
FiCO Trading Building Materials Company Limited	130,925,928	-
Total	11,146,729,940	8,297,661,752

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
For the period ended 30 June 2026

6.12 Deferred corporate income tax expense

	For the period ended 30/6/2026 VND	For the period ended 30/6/2025 VND
Deferred tax expense arising from taxable temporary differences	999,103,959	873,216,550
Deferred corporate income tax expense	999,103,959	873,216,550

6.13 Basic earnings per share

	For the period ended 30/6/2026	For the period ended 30/6/2025 (Re-stated)
Profit/(loss) after corporate income tax (VND)	85,553,144,223	62,291,311,206
<i>Decrease adjustment:</i>	-	<i>(2,511,280,681)</i>
<i>Appropriation to Bonus and welfare fund</i>	-	<i>(2,111,280,681)</i>
<i>Appropriation to Bonus fund for the Board of Directors, Executive Board and Supervisory Board</i>	-	<i>(400,000,000)</i>
Earnings/(loss) per ordinary share (VND)	85,553,144,223	59,780,030,525
Weighted average number of ordinary shares outstanding during the period	127,000,000	127,000,000
Basic earnings/(loss) per share (VND/share)	674	471

(i) As of the date of this interim consolidated financial statement, the Corporation has not been able to reliably estimate the profit for the period ended 30 June 2026, that can be allocated to the Bonus and Welfare Fund, and the Executive Bonus Fund. Excluding the allocation to the Reward and Welfare Fund and the Executive Bonus Fund for the period ending 30 June 2026, the profit allocated to common shareholders will decrease, and the basic earnings per share will also decrease accordingly.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

6.13 Basic earnings per share (Continued)

Restated "Basic earnings per share" for the period ended 30 June 2025:

	For the period ended 30/6/2025	For the period ended 30/6/2025 (Re-stated)	Difference
Profit/(loss) after corporate income tax (VND)	62,291,311,206	62,291,311,206	-
<i>Decrease adjustment:</i>	-	(2,511,280,681)	(2,511,280,681)
<i>Appropriation to reward and welfare fund</i>	-	(2,111,280,681)	(2,111,280,681)
<i>Appropriation to bonus fund for the Board of Directors, Executive Board and Supervisory Board</i>	-	(400,000,000)	(400,000,000)
Profit or loss attributable to ordinary shareholders (VND) (i)	62,291,311,206	59,780,030,525	(2,511,280,681)
Weighted average ordinary shares outstanding during the period (shares)	127,000,000	127,000,000	-
Basic earnings per share (VND/share)	490	471	(20)

(i) Basic earnings per share for the period ended 30 June 2025 have been restated following the profit distribution made in 2026 in accordance with the Resolution of the Corporation's 2026 Annual General Meeting of Shareholders. The appropriations to the Bonus and Welfare Fund and for bonuses to the Board of Directors, Supervisory Board and Executive Board amounted to VND 5,022,561,361. Accordingly, the profit attributable to ordinary shareholders used in the calculation of basic earnings per share for the period ended 30 June 2025 was reduced by one-half of the above appropriation, amounting to VND 2,511,280,681. Basic earnings per share for the period ended 30 June 2025 have therefore been restated.

6.14 Production and business expenses by factors

	For the period ended 30/6/2026 VND	For the period ended 30/6/2025 VND
Raw material expenses	125,183,147,909	168,305,661,275
Employee expenses	47,122,484,716	65,898,311,019
Amortization and Depreciation expenses	16,519,088,100	21,754,786,637
Provision expense/(reversal)	(38,806,913,897)	-
Outsourcing expenses	46,450,954,875	76,876,860,031
Other cash expenses	27,952,060,859	41,365,367,130
Total	224,420,822,562	374,200,986,092

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

7. OTHER INFORMATION

7.1 Commitments

Operating lease

As at 30 June 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 major related parties with which 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
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
Mineral Packaging No. 01 Joint Stock Company	Associate of the subsidiaries
Members of the Board of Directors, Supervisors and Management, other managers and their immediate family members	Significant Influence

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

7.2 Information of related parties (Continued)

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

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

Related parties	Nature of transaction	For the period ended 30/6/2026 VND	For the period ended 30/6/2025 VND
Members of the Boards of Directors, Supervisors, Management and other managers	Salaries and remuneration	4,513,477,400	3,049,573,300

In which:

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

Name	Position	For the period ended 30/6/2026 VND	For the period ended 30/6/2025 VND
Ms. Do Thi Hieu	Chairman	814,985,000	617,479,000
Mr. Cao Truong Thu	Member	48,000,000	48,000,000
Mr. Nguyen Xuan Thang	Member	573,360,000	435,444,000
Mr. Pham Viet Thang	Member	48,000,000	48,000,000
Mr. Dang Minh Thua	Former Member	-	16,000,000
Mr. Nguyen Ngoc Vu Chuong	Member	143,610,000	16,533,300
Total		1,627,955,000	1,181,456,300

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

7.2 Information of related parties (Continued)

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

Name	Position	For the period ended 30/6/2026 VND	For the period ended 30/6/2025 VND
Mr. Dao Quang Son	Head of the Board	415,470,000	313,990,000
Ms. Tran Linh Chi	Member	61,385,000	30,000,000
Mr. Le Van Huy	Former Member (Dismissed on 21 April 2026)	49,718,000	30,000,000
Ms. Pham Thi My Van	Member (Elected on 21 April 2026)	57,167,000	-
Total		583,740,000	373,990,000

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

Name	Position	For the period ended 30/6/2026 VND	For the period ended 30/6/2025 VND
Mr. Cao Truong Thu	General Director	724,177,000	542,021,000
Mr. Pham Viet Thang	Deputy General Director	573,318,000	418,359,000
Mr. Nguyen Duc Loi	Deputy General Director	263,236,000	-
Total		1,560,731,000	960,380,000

Name	Position	For the period ended 30/6/2026 VND	For the period ended 30/6/2025 VND
Mr. Nguyen Xuan Hung	Chief Accountant	522,294,000	387,444,000
Ms. Nguyen Le Dung	Corporate Governance Officer	218,757,400	146,303,000
Total		741,051,400	533,747,000

Form No. B 09a - DN/HN

Issued under Circular No. 43/2026/TT-BTC
Dated 20 April 2026 by the Ministry of Finance

For the period ended 30 June 2026

b. Transactions with related parties

Related parties	Relationship	Nature of transaction	For the period ended 30/6/2026 VND	For the period ended 30/6/2025 VND
Purchase transactions			1,375,103,070	8,707,566,136
Vitaly Joint Stock Company	Associate	Purchase of construction materials	1,375,103,070	7,646,813,136
Mineral Packaging No. 01 Joint Stock Company	Associate	Purchase of packaging	-	1,060,753,000
Sales transactions			10,589,899,787	35,123,439,253
Tay Ninh FiCO Cement Joint Stock Company	Associate	Sale of construction materials	-	601,088,181
FiCO Pan-United Concrete Joint Stock Company	Associate	Sale of construction materials	-	15,235,891,324
Revenue deductions			902,993,219	792,057,533
FiCO - Corea Construction Company Limited	Associate	Revenue deductions	902,993,219	792,057,533
Others			-	53,338,494
Vitaly Joint Stock Company	Associate	Trade discount received	-	23,772,222
		Compensation income for damaged	-	11,384,604
		Sales discounts received	-	18,181,668

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

7.2 Information of related parties (Continued)

c. Balances with related parties

Related parties	Classification	Nature of transaction	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Receivables from customers			19,177,583,877	21,464,907,537
Vitaly Joint Stock Company	Short-term	Sale of goods and services	13,390,003,889	13,522,608,095
FiCO High Technology Joint Stock Company	Short-term	Sale of goods and services	176,801,280	176,801,280
FiCO Pan-United Concrete Joint Stock Company	Short-term	Sale of goods and services	-	938,634,735
FiCO - Corea Construction Company Limited	Short-term	Sale of goods and services	5,610,778,708	6,821,863,427
Mineral Packaging No. 01 Joint Stock Company	Short-term		-	5,000,000
Prepayments to sellers			27,976,650	27,976,650
FiCO High Technology Joint Stock Company	Short-term	Advance payment for goods	27,976,650	27,976,650
Other receivables			36,712,208,413	36,712,208,413
Vitaly Joint Stock Company	Short-term	Capital contribution	20,579,214,440	20,579,214,440
	Short-term	Debt before privatization	4,722,757,195	4,722,757,195
	Short-term	Others	3,688,800	3,688,800
Havali FiCO Joint Stock Company	Short-term	Debt before privatization	5,462,296,435	5,462,296,435
FiCO High Technology Joint Stock Company	Short-term	Debt before privatization	21,196,748	21,196,748
Xuan Cau Investment Joint Stock Company	Short-term	Receivables from loan interest	5,923,054,795	5,923,054,795
Trade payables			1,644,049,541	158,938,225
Vitaly Joint Stock Company	Short-term	Payment for goods	1,644,049,541	158,938,225
Other payments			17,815,183,987	17,815,183,987
Tan Bach Viet Investment and Construction	Long-term	Other payables related to the FiCO	17,815,183,987	17,815,183,987

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
 For the period ended 30 June 2026

7.3 Comparative figures

Comparative figures on the interim consolidated financial position statement and related notes are taken from the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2025 which have been audited by CPA VIETNAM Auditing Company Limited - An Independent Member Firm of INPACT.

Comparative figures in the interim consolidated income statement, interim consolidated cash flows statement and related notes are taken from the interim consolidated financial statements for the period ended 30 June 2025 which have been reviewed by CPA VIETNAM Auditing Company Limited - An Independent Member Firm of INPACT.

The period ended 30 June 2026 is the first accounting period in which the Corporation has applied the accounting regime promulgated under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025 and Circular No. 43/2026/TT-BTC issued by the Minister of Finance. Accordingly, the Corporation has restated certain opening balances in its interim consolidated financial position statement as follows:

No. Items	Code	Stated (VND)	Re-stated (VND)	Difference (VND)
1 Cash equivalents	112	123,000,000,000	43,051,246,576	(79,948,753,424)
2 Short-term investments held to maturity	123	539,364,000,000	628,396,511,234	89,032,511,234
3 Other short-term receivables	135	89,687,279,646	80,603,521,836	(9,083,757,810)
4 Dividends and profit payables	314	-	220,949,316	220,949,316
5 Other short-term payables	320	34,426,104,593	34,205,155,277	(220,949,316)

Ho Chi Minh City, 26 August 2026

Preparer

Chief Accountant

General Director



Nguyen Thi Ngan



Nguyen Xuan Hung



Cao Truong Thu