

Số: 234/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 TỔNG HỢP 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 TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ	8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ	9 - 56

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp 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 Sàn chứng khoán UpCOM với mã chứng khoán là FIC.

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

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Tổng Công ty trong 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 tổng hợp giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính tổng hợp 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.

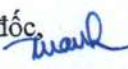
TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ của Tổng Công ty tại ngày 30/06/2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp 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 tổng hợp giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp giữa niên độ để Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp giữa niên độ của Tổng Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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: 211/2026/BCSX-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 tổng hợp 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 56, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ của Tổng Công ty tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ tổng hợp 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 tổng hợp 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 TỔNG HỢP 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		1.079.335.972.411	1.264.164.015.791
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	99.863.812.354	82.921.830.967
1. Tiền	111		29.863.812.354	82.921.830.967
2. Các khoản tương đương tiền	112		70.000.000.000	-
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	300.398.837.807	404.670.238.355
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		300.398.837.807	404.670.238.355
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		438.093.692.132	517.082.221.506
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	287.666.742.604	366.971.599.614
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	222.432.414.514	222.987.499.415
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	71.675.783.869	70.804.371.332
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(145.771.632.977)	(145.771.632.977)
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	239.621.274.034	258.568.505.600
1. Hàng tồn kho	141		246.377.323.755	278.635.854.395
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(6.756.049.721)	(20.067.348.795)
VI Tài sản ngắn hạn khác	160		1.358.356.084	921.219.363
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.10	1.047.919.119	610.782.398
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.19	310.436.965	310.436.965
B- TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260+270)	200		1.094.558.278.444	1.095.178.485.124
I Các khoản phải thu dài hạn	210		1.398.872.688	2.519.420.115
1. Phải thu dài hạn khác	215	5.5	1.398.872.688	2.519.420.115
II Tài sản cố định	220		22.842.817.769	24.735.479.091
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.11	9.915.738.104	10.760.257.836
- Nguyên giá	222		58.066.330.539	58.066.330.539
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(48.150.592.435)	(47.306.072.703)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.12	12.927.079.665	13.975.221.255
- Nguyên giá	228		25.898.352.618	25.898.352.618
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(12.971.272.953)	(11.923.131.363)
IV Bất động sản đầu tư	240	5.13	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		3.293.864.688	6.197.976.540
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.8	3.293.864.688	6.197.976.540
VI Đầu tư tài chính dài hạn	260	5.2	1.017.883.463.584	1.013.960.503.584
1. Đầu tư vào Công ty con	261		282.659.586.870	282.659.586.870
2. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	262		769.645.336.457	763.722.376.457
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		54.433.569.518	56.433.569.518
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(88.855.029.261)	(88.855.029.261)
VII Tài sản dài hạn khác	270		40.690.418.119	38.640.855.124
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.10	40.690.418.119	38.640.855.124
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	280		2.173.894.250.855	2.359.342.500.915

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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		747.519.608.383	923.366.898.381
I Nợ ngắn hạn	310		723.584.730.897	898.247.020.895
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	195.816.329.406	202.699.627.750
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	105.325.666.242	113.377.205.752
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	5.16	133.111.719	106.003.992
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.19	1.700.133.900	2.942.073.836
5. Phải trả người lao động	315		7.028.754.790	11.501.055.460
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.17	2.232.674.915	849.514.581
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.18	1.211.397.117	1.251.039.904
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.20	400.711.105.367	557.533.951.574
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		9.425.557.441	7.986.548.046
II Nợ dài hạn	330		23.934.877.486	25.119.877.486
1. Phải trả dài hạn khác	338	5.18	23.934.877.486	25.119.877.486
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.21	1.426.374.642.472	1.435.975.602.534
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.270.000.000.000	1.270.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.270.000.000.000	1.270.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		13.325.940.000	13.295.990.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		71.395.760.470	61.847.044.609
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		71.652.942.002	90.832.567.925
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		6.381.340.703	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		65.271.601.299	90.832.567.925
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		2.173.894.250.855	2.359.342.500.915

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

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Phạm Thị Kim Chi

Nguyễn Xuân Hùng

Cao Trường Thụ



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP 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	511.690.968.589	677.766.957.871
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	2.173.660.211	1.833.921.875
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.3	509.517.308.378	675.933.035.996
4. Giá vốn hàng bán	11	6.4	469.208.448.192	645.570.052.981
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		40.308.860.186	30.362.983.015
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.5	58.773.501.603	52.959.631.027
7. Chi phí tài chính	23	6.6	13.513.643.430	9.566.540.961
Trong đó: Chi phí đi vay	24		13.498.411.801	9.561.929.582
8. Chi phí bán hàng	25	6.7	1.647.052.025	1.987.126.312
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	19.536.339.044	22.161.256.125
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21+(22-23)-(25+26)+27}	30		64.385.327.290	49.607.690.644
11. Thu nhập khác	31	6.8	1.412.702.777	1.621.575.611
12. Chi phí khác	32	6.9	526.428.768	680.496.772
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		886.274.009	941.078.839
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		65.271.601.299	50.548.769.483
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.10	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		65.271.601.299	50.548.769.483
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		65.271.601.299	50.548.769.483

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

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Phạm Thị Kim Chi

Nguyễn Xuân Hùng

Cao Trường Thụ



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP 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		65.271.601.299	50.548.769.483
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.568.070.396	2.306.020.369
- Các khoản dự phòng	03		(13.311.299.074)	(243.651.154)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(85.883)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(58.739.579.861)	(53.303.848.730)
- Chi phí đi vay	06		13.498.411.801	9.561.929.582
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		9.287.118.678	8.869.219.550
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		80.109.076.801	49.556.684.303
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		32.258.530.640	1.018.106.697
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(17.463.006.410)	71.471.035.013
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(2.486.699.716)	656.043.476
- Chi phí đi vay đã trả	14		(13.445.051.519)	(9.745.079.305)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(3.583.551.966)	(1.079.351.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		84.676.416.508	120.746.658.534
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(176.802.933)	(4.039.568.282)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		14.185.185	567.354.546
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(201.000.000.000)	(130.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		305.000.000.000	120.000.000.000
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		58.996.795.224	52.111.275.828
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		158.911.217.476	38.139.062.092
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		472.335.878.138	592.972.635.443
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(629.158.724.345)	(728.496.952.116)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(69.822.892.273)	(63.469.163.475)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(226.645.738.480)	(198.993.480.148)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		16.941.895.504	(40.107.759.522)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	82.921.830.967	145.502.093.129
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		85.883	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	99.863.812.354	105.394.333.607

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

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Phạm Thị Kim Chi

Nguyễn Xuân Hùng

Cao Trường Thụ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 Sàn Giao dịch chứng khoán UpCOM với mã chứng khoán là FIC.

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

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 30/6/2026 là 70 người (tại ngày 31/12/2025 là 71 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty bao gồm:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 thẩm mỹ);
- Sản xuất khác (Sản xuất vật liệu xây dựng, vật tư, nguyên liệu và sản phẩm phục vụ ngành công nghiệp xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng - không sản xuất tại trụ sở);
- Sản xuất máy chuyên dụng khác (Sản xuất xe cơ giới chuyên dụng phục vụ ngành công nghiệp xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng - Không sản xuất tại trụ sở);
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (không sản xuất tại trụ sở); Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ (Xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật đô thị);
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (Xử lý nền móng và hạ tầng, nền đất yếu);
- Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa; Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và sản phẩm liên quan (Bán buôn than đá, than non, than bùn, than củi, than cốc, diesel nhiên liệu, dầu nhiên liệu).

Hoạt động chính của Tổng Công ty trong 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 b.đầu 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 Đồng Nam Á	Thửa đất số 257, tờ bản đồ số 17, khu phố 9, Phường Chánh Phú Hòa, TP. Hồ Chí Minh.	Sản xuất và kinh doanh gạch	51,00%	51,00%
B. Công ty liên 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%

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

C. Các đơn vị trực thuộc:

Stt	Tên	Địa chỉ
1	Chi nhánh Tổng Công ty VLXD số 1 - CTCP - Xí nghiệp khai thác đá Thống Nhất	Áp 3, xã Trảng Bom, thành phố Đồng Nai
2	Chi nhánh Tổng Công ty VLXD 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 VLXD 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 VLXD số 1 - CTCP - Chi nhánh FiCO Đồng Nai	Số 5, đường 16 A, Khu Công nghiệp Biên Hòa 2, phường Trảng Biên, Tp. Đồng Nai
5	Chi nhánh Tổng Công ty VLXD 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 VLXD số 1 - CTCP - Công ty Cát Cam Ranh FICO	Thôn Tân Hải, xã Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 tổng hợp 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 số 99/2025/TT-BTC áp dụng cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 01/01/2026.

Tổng Công ty đã áp dụng các hướng dẫn của Thông tư số 99/2025/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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp giữa niên độ này.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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)

Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (Tiếp theo)

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo là Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Tổng Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính giữa niên độ của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính 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 của Tổng Công ty.

Báo cáo tài chính tổng hợp 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.

Quyết toán cổ phần hóa

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp giữa niên độ.

Nguyên tắc ghi nhận tiền

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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 con, Công ty liên kết và đầu tư khác

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

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

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

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết, các khoản đầu tư khác được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp 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.

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

Tổng Công ty là bên góp vốn

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 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 hằng năm được tính bằng giá trị còn lại của tài sản tại ngày 01/10/2016 chia cho thời gian khấu hao còn lại của tài sản, cụ thể như sau:

	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 TỔNG HỢP 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 tổng hợp 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 chờ phân bổ

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 TỔNG HỢP 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 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.

Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 vốn chủ sở hữu

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

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

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:

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

Doanh thu 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

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

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

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

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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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)

Báo cáo bộ phận

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	360.879.481	145.928.497
Tiền gửi không kỳ hạn (i)	29.502.932.873	82.775.902.470
Tương đương tiền (ii)	70.000.000.000	-
Cộng	99.863.812.354	82.921.830.967
	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	6.358.432.214	60.849.453.088
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Hội Sở	125.296.681	10.356.260.254
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	11.411.186.569	1.147.855.202
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Bình Dương	2.490.713.782	1.116.736.171
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	1.929.050.582	7.205.342
Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt	7.154.741.129	43.933.902
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	11.565.542	11.507.181
Cộng	29.502.932.873	82.775.902.470
	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
(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	-
Cộng	70.000.000.000	-

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

Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, số 11A 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

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

b) Các khoản đầu tư tại chính vào Công ty con và liên doanh liên kết dài hạn

b) Các khoản đầu tư tài chính vào Công ty con và nền doanh nghiệp kết cấu	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Tỷ lệ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Đầu tư vào Công ty con						
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FICO	100,00%	282.659.586.870	213.096.716.777	(69.562.870.093)	282.659.586.870	213.096.716.777
Công ty Cổ phần Phước Hòa FICO	73,90%	41.600.000.000	41.312.459.004	(287.540.996)	41.600.000.000	41.312.459.004
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định FICO	64,24%	41.930.515.510	41.930.515.510	-	41.930.515.510	41.930.515.510
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh (iv)	51,00%	66.579.071.360	66.579.071.360	-	66.579.071.360	66.579.071.360
Công ty TNHH MTV - Cát Cam Ranh FICO (v)	100,00%	30.000.000.000	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty TNHH MTV Thương mại VLXD FICO	100,00%	100.000.000.000	33.274.670.903	(66.725.329.097)	100.000.000.000	33.274.670.903
Công ty Cổ phần Gạch Đồng Nam Á	51,00%	2.550.000.000	-	(2.550.000.000)	2.550.000.000	-
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết						
Công ty Cổ phần Xi Măng FICO Tây Ninh	25,84%	769.645.336.457	751.689.249.737	(17.956.086.720)	763.722.376.457	745.766.289.737
Công ty Cổ phần Hoà An (iii), (iv)	23,43%	536.779.257.818	536.779.257.818	-	536.779.257.818	536.779.257.818
Công ty Cổ phần Vitaly	30,75%	135.744.992.700	135.744.992.700	-	129.822.032.700	129.822.032.700
Công ty Cổ phần Havali FICO	20,00%	17.956.086.720	-	(17.956.086.720)	17.956.086.720	-
Công ty TNHH Xây dựng FICO Corea	49,50%	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Dầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	29,00%	21.512.337.231	21.512.337.231	-	21.512.337.231	21.512.337.231
Công ty Cổ phần FICO Công nghệ Cao	45,00%	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Bê tông FICO Pan - United	45,00%	57.652.661.988	57.652.661.988	-	57.652.661.988	57.652.661.988

(iii) 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 Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Việt Nam để thực hiện theo phương thức khớp lệnh.

theo phương thức khớp lệnh.

(iv) Thực hiện theo Thông báo số 295/TB-FiCO ngày 20/10/2025 của Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần về việc thông báo Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ. Tổng Công ty thế chấp 3.058.343 cổ phiếu Công ty Cổ phần Hóa An (mã DHA) và 3.056.097 cổ phiếu Công ty Cổ phần Gạch Men Thanh (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.

5082839.24 ngày 15/04/2024.

(v) Tổng Công ty đã thế chấp giá trị vốn góp vào Công ty TNHH Một thành Cát Cam Ranh FiCO để đảm bảo cho khoản vay của Tổng Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác dài hạn

	Tỷ lệ		30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Vốn nắm giữ	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
Dẫn tư góp vốn vào đơn vị khác			54.433.569.518	53.097.497.070	(1.336.072.448)	56.433.569.518	55.097.497.070	(1.336.072.448)
Công ty Cổ phần 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 Dầu 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 Đầu tư và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng FICO (BMT)	13,48%	13,48%	7.298.882.365	7.298.882.365	-	7.298.882.365	7.298.882.365	-
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			1.106.738.492.845	1.017.883.463.584	(88.855.029.261)	1.102.815.532.845	1.013.960.503.584	(88.855.029.261)

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

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 TỔNG HỢP 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 TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FICO	133.109.813.331	-	135.088.032.418	-
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 Đông 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 Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định FICO	11.310.433.947	-	11.181.213.947	-
Công ty TNHH Kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ	-	-	7.182.490.715	-
Công ty Cổ phần Gạch Đồng Nam Á	-	-	45.114.206	-
Công ty Cổ Phần Beton 6	11.932.519.621	(11.932.519.621)	11.932.519.621	(11.932.519.621)
Các đối tượng khác	87.813.645.281	(47.197.813.569)	87.269.299.093	(47.197.813.569)
Cộng	287.666.742.604	(95.985.661.670)	366.971.599.614	(95.985.661.670)
	164.488.810.366	-	168.805.017.602	-

Trong đó: Phải thu khách hàng 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 TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

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
219.592.596.670	-	219.859.926.085	-
2.839.817.844	(2.001.268.827)	3.127.573.330	(2.001.268.827)
222.432.414.514	(2.001.268.827)	222.987.499.415	(2.001.268.827)
219.620.573.320	-	219.887.902.735	-

Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á

Các đối tượng khác

Cộng

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

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

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

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

5.5 Phải thu khác

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND) (Trình bày lại)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Ngắn hạn	71.675.783.869	(47.784.702.480)	70.894.371.332	(47.784.702.480)
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	430.040.000	-	430.040.000	-
Phải thu của người lao động	2.515.414.458	(17.386.780)	1.731.321.547	(17.386.780)
Ký cược, ký quỹ	440.874.795	-	443.343.214	-
Phải thu khác	68.289.454.616	(47.767.315.700)	68.199.666.571	(47.767.315.700)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu - Lãi chậm thanh toán	5.923.054.795	-	5.923.054.795	-
Công ty Cổ phần Vialy - 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 - Viwaseen -	1.846.506.273	(1.846.506.273)	1.846.506.273	(1.846.506.273)
Vay hỗ trợ sắp xếp 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 đền bù	8.210.292.645	(8.210.292.645)	8.210.292.645	(8.210.292.645)
Dự án khu phố 4,5,6 P.Tân Định, Quận 1	2.695.985.621	-	2.695.985.621	-
Công ty TNHH MTV TM VLXD FiCO- Chi nhánh Đà Nẵng -	11.319.000.000	-	11.444.000.000	-
Công nợ nhận bàn giao	298.000.000	-	298.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư FiCO - Tiền hoàn trả phí bảo trì Chung Cư	2.109.770.412	(1.823.671.912)	1.894.982.367	(1.823.671.912)
Công ty Cổ phần Khách Đông Nam Á - Hỗ trợ tiền mua vật tư	1.398.872.688	-	2.519.420.115	-
Phải thu khác còn lại	1.398.872.688	-	2.519.420.115	-
b) Dài hạn	73.074.656.557	(47.784.702.480)	73.323.791.447	(47.784.702.480)
Ký cược, ký quỹ	40.206.194.034	-	41.391.194.034	-
Cộng				

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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		103.066.693.079	(95.985.661.670)	7.081.031.409		103.066.693.079	(95.985.661.670)	7.081.031.409
Công ty TNHH Xây lắp Thương mại	> 3 năm	15.862.179.158	(15.862.179.158)	-	> 3 năm	15.862.179.158	(15.862.179.158)	-
Hoàng Dũng	> 3 năm	14.248.147.377	(14.248.147.377)	-	> 3 năm	14.248.147.377	(14.248.147.377)	-
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Sản xuất Xây dựng Đồng Mê Kông (QL20)	< 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 Vialy	> 3 năm	11.932.519.621	(11.932.519.621)	-	> 3 năm	11.932.519.621	(11.932.519.621)	-
Công ty Cổ phần Beton 6	> 3 năm	47.533.843.034	(47.197.813.569)	336.029.465	> 3 năm	47.533.843.034	(47.197.813.569)	336.029.465
Các đối tượng khác còn lại	> 3 năm	2.001.268.827	(2.001.268.827)	-	> 3 năm	2.001.268.827	(2.001.268.827)	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		631.215.000	(631.215.000)	-		631.215.000	(631.215.000)	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Sagen	> 3 năm	559.330.130	(559.330.130)	-	> 3 năm	559.330.130	(559.330.130)	-
Công ty TNHH Lixil Việt Nam	> 3 năm	245.000.000	(245.000.000)	-	> 3 năm	245.000.000	(245.000.000)	-
Công ty Cổ phần SPL	> 3 năm	565.723.697	(565.723.697)	-	> 3 năm	565.723.697	(565.723.697)	-
Các đối tượng khác còn lại	> 3 năm	47.784.702.480	(47.784.702.480)	-		47.784.702.480	(47.784.702.480)	-
3. Phải thu ngắn hạn khác		25.305.660.435	(25.305.660.435)	-		25.305.660.435	(25.305.660.435)	-
Công ty Cổ phần Vialy	> 3 năm	8.210.292.645	(8.210.292.645)	-	> 3 năm	8.210.292.645	(8.210.292.645)	-
Công ty Cổ Phần BT20-Cửu Long	> 3 năm	5.462.296.435	(5.462.296.435)	-	> 3 năm	5.462.296.435	(5.462.296.435)	-
Công ty Cổ phần Havali FiCO	> 3 năm	5.118.888.000	(5.118.888.000)	-	> 3 năm	5.118.888.000	(5.118.888.000)	-
Dự án khu phố 4-5-6 P.ĐD Q.I	> 3 năm	9.000.000	(9.000.000)	-	> 3 năm	9.000.000	(9.000.000)	-
Bà Dương Thị Mai Liên - Tạm ứng	> 3 năm	8.386.780	(8.386.780)	-	> 3 năm	8.386.780	(8.386.780)	-
Ông Vũ Hoàng Long - Tạm ứng	> 3 năm	3.670.178.185	(3.670.178.185)	-	> 3 năm	3.670.178.185	(3.670.178.185)	-
Các đối tượng khác còn lại								
Cộng		152.852.664.386	(145.771.632.977)	7.081.031.409		152.852.664.386	(145.771.632.977)	7.081.031.409

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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
-	2.090.384.122	-	2.090.384.122

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
3.293.864.688	3.293.864.688	6.197.976.540	6.197.976.540

Chi phí dự án nhà máy Silica

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

Cộng

5.9 Hàng tồn kho

30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
218.297.958.941	-	218.297.958.941	-
8.116.801.414	(6.756.049.721)	40.375.332.054	(20.067.348.795)
19.962.563.400	-	19.962.563.400	-
246.377.323.755	(6.756.049.721)	278.635.854.395	(20.067.348.795)
218.297.958.941	-	218.297.958.941	-
218.297.958.941	-	218.297.958.941	-

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (1)

Hàng hóa

Hàng hóa bất động sản

Cộng (i)

Dự án FiCO Star (1)

Cộng

(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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 “đề 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 Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	1.047.919.119	610.782.398
Chi phí bề tông đầm lặn	401.917.020	401.917.020
Chi phí chờ phân bổ khác	646.002.099	208.865.378
Dài hạn	40.690.418.119	38.640.855.124
Công cụ, dụng cụ	4.250.464.068	1.266.543.279
Chi phí thuê văn phòng tại tòa nhà Sailing Tower (i)	36.439.954.051	37.374.311.845
Cộng	41.738.337.238	39.251.637.522

(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.

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

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

5.11 Tài sản cố định hữu hình

a) Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Đơn vị tính: VND	
	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại ngày 01/01/2026	58.066.330.539	
Số dư tại ngày 30/06/2026	58.066.330.539	
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại ngày 01/01/2026	47.306.072.703	
Khấu hao trong kỳ	844.519.732	
Số dư tại ngày 30/06/2026	48.150.592.435	
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số dư tại ngày 01/01/2026	10.760.257.836	
Số dư tại ngày 30/06/2026	9.915.738.104	

Trong đó: Nguyên giá của TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2026 là 43.200.946.449 VND (tại ngày 01/01/2026 là 45.706.962.639 VND).

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

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 cửa, vật kiến trúc	28.440.901.780	23.632.866.369	28.440.901.780	23.243.025.663
Cơ sở hạ tầng nhà máy rượu Sâm	13.173.800.871	13.173.800.871	13.173.800.871	13.173.800.871
Panah (Phần kiến cổ)				
Lầu 4 số 9-19 Hồ Tùng Mậu	7.925.100.909	7.925.100.909	7.925.100.909	7.925.100.909
Giá trị chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất theo HDCN số 797	7.342.000.000	2.533.964.589	7.342.000.000	2.144.123.883
				5.197.876.117

ngày 17/03/2023

TỔNG CÔNG TY VẬT LIÊU 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 TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐÓ (TIẾP THEO)

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

5.12 Tài sản cố định vô hình

a) Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

a) Tăng, giảm tài sản cố định vô hình		Đơn vị tính: VND	
	Quyền sử dụng đất	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại ngày 01/01/2026	25.583.824.787	314.527.831	25.898.352.618
Số dư tại ngày 30/06/2026	25.583.824.787	314.527.831	25.898.352.618
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại ngày 01/01/2026	11.608.603.532	314.527.831	11.923.131.363
Khấu hao trong kỳ	1.048.141.590	-	1.048.141.590
Số dư tại ngày 30/06/2026	12.656.745.122	314.527.831	12.971.272.953
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư tại ngày 01/01/2026	13.975.221.255	-	13.975.221.255
Số dư tại ngày 30/06/2026	12.927.079.665	-	12.927.079.665

Trong đó: Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2026 là 6.158.352.618 VND (tại ngày 01/01/2026 là 6.158.352.618 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

Diễn giải	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá trị hao mòn			Giá trị hao mòn		
	Nguyên giá	lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	lũy kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất	25.583.824.787	12.656.745.122	12.927.079.665	25.583.824.787	11.608.603.532	13.975.221.255
Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê	19.740.000.000	6.812.920.335	12.927.079.665	19.740.000.000	5.764.778.745	13.975.221.255
theo HĐCN số 797 ngày 17/03/2023						
Chi phí đền bù giải tỏa, bản đồ hiện trạng	5.843.824.787	5.843.824.787	-	5.843.824.787	5.843.824.787	-



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

5.13 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
A. Nguyên giá	31.597.726.547	-	-	31.597.726.547
Sàn Thương mại dịch vụ tại Chung cư 17 Hồ Hảo Hớn	5.546.280.685	-	-	5.546.280.685
Văn phòng làm việc tại Chung cư Vạn Đô	1.748.530.392	-	-	1.748.530.392
Sàn giao dịch Bất động sản tại Chung cư Vạn Đô	1.067.851.400	-	-	1.067.851.400
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Vạn Đô	10.832.417.430	-	-	10.832.417.430
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Horizon	3.247.061.227	-	-	3.247.061.227
Nhà máy Cán Kéo	6.424.310.413	-	-	6.424.310.413
Tiền thuê đất Nhà máy Cán Kéo	2.731.275.000	-	-	2.731.275.000
B. Giá trị hao mòn lũy kế	22.473.475.877	675.409.074	-	23.148.884.951
Sàn Thương mại dịch vụ tại Chung cư 17 Hồ Hảo Hớn	4.437.024.564	277.314.030	-	4.714.338.594
Văn phòng làm việc tại Chung cư Vạn Đô	1.079.378.968	37.688.580	-	1.117.067.548
Sàn giao dịch Bất động sản tại Chung cư Vạn Đô	663.524.123	23.197.458	-	686.721.581
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Vạn Đô	6.916.602.793	216.648.348	-	7.133.251.141
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Horizon	1.750.548.808	64.822.830	-	1.815.371.638
Nhà máy Cán Kéo	6.404.510.413	19.800.000	-	6.424.310.413
Tiền thuê đất Nhà máy Cán Kéo	1.221.886.208	35.937.928	-	1.257.824.036
C. Giá trị còn lại	9.124.250.670	-	675.409.074	8.448.841.596
Sàn Thương mại dịch vụ tại Chung cư 17 Hồ Hảo Hớn	1.109.256.121	-	277.314.030	831.942.091
Văn phòng làm việc tại Chung cư Vạn Đô	669.151.424	-	37.688.580	631.462.844
Sàn giao dịch Bất động sản tại Chung cư Vạn Đô	404.327.277	-	23.197.458	381.129.819
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Vạn Đô	3.915.814.637	-	216.648.348	3.699.166.289
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Horizon	1.496.512.419	-	64.822.830	1.431.689.589
Nhà máy Cán Kéo	19.800.000	-	19.800.000	-
Tiền thuê đất Nhà máy Cán Kéo	1.509.388.792	-	35.937.828	1.473.450.964

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

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

5.13 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	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà và quyền sử dụng đất	20.419.661.166	15.888.552.786	4.531.108.380	20.419.661.166	15.374.790.408	5.044.870.758
Khu dịch vụ Chung cư Vạn Đô - 348						
Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4,	10.832.417.430	7.133.251.141	3.699.166.289	10.832.417.430	6.916.602.793	3.915.814.637
TP.HCM						
Sân TMDV tăng lũng (235,1m2) CC 17	5.546.280.685	4.714.338.594	831.942.091	5.546.280.685	4.437.024.564	1.109.256.121
Hồ Hảo Hớn, Quận 1						
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	19.800.000

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 TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.14 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty TNHH Một thành viên - Cát Cam Ranh FiCO	69.172.394.163	75.201.684.847
Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	61.824.542.291	60.139.000.183
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	8.935.722.025	12.567.645.504
Công ty TNHH MTV Sản xuất và TM Bùi Đức	13.908.996.000	6.867.050.400
Các đối tượng khác	41.974.674.927	47.924.246.816
Cộng	195.816.329.406	202.699.627.750

Số nợ quá hạn chưa thanh toán

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty TNHH Một thành viên - Cát Cam Ranh FiCO	69.172.394.163	75.201.684.847
Cộng	69.172.394.163	75.201.684.847

*Trong đó: Phải trả người bán với các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*

143.085.943.989 149.576.504.728

5.15 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
Các đối tượng khác	8.090.720.742	16.142.260.252
Cộng	105.325.666.242	113.377.205.752

*Trong đó: Người mua trả tiền trước với các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*

7.381.335.438 7.381.335.438

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

5.16 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	133.111.719	106.003.992

5.17 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Chi phí lãi vay	482.656.424	536.016.706
Chi phí quyền khai thác khoáng sản	100.297.000	100.297.000
Các khoản phải trả khác	1.649.721.491	213.200.875
Cộng	2.232.674.915	849.514.581

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

5.18 Phải trả khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND (Trình bày lại)
Ngắn hạn	1.211.397.117	1.251.039.904
Bảo hiểm xã hội	5.560.771	5.560.771
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.205.836.346	1.245.479.133
<i>Chi nhánh Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO Đà Nẵng</i>	<i>324.816.118</i>	<i>324.816.118</i>
<i>Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát</i>	<i>60.000.000</i>	<i>60.000.000</i>
<i>Phải trả phải nộp khác</i>	<i>821.020.228</i>	<i>860.663.015</i>
Dài hạn	23.934.877.486	25.119.877.486
Các khoản phải trả, phải nộp khác	23.934.877.486	25.119.877.486
<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>
<i>Phải trả phải nộp khác</i>	<i>6.119.693.499</i>	<i>7.304.693.499</i>
Cộng	25.146.274.603	26.370.917.390
<i>Trong đó: Phải trả khác với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)</i>	<i>19.284.555.376</i>	<i>20.468.207.806</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 TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

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

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	30/06/2026 VND
a) Phải nộp				
<i>Ngắn hạn</i>				
Thuế giá trị gia tăng	2.942.073.836	8.568.700.014	9.810.639.950	1.700.133.900
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.942.073.836	8.568.700.014	9.810.639.950	1.700.133.900
Thuế thu nhập cá nhân	2.039.739.614	5.806.785.155	6.961.232.941	885.291.828
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	430.116.860	-	-	430.116.860
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	222.452.000	1.550.729.531	1.638.221.681	134.959.850
	-	1.207.966.028	1.207.966.028	-
	249.765.362	3.219.300	3.219.300	249.765.362
b) Phải thu				
<i>Ngắn hạn</i>				
Thuế xuất nhập khẩu	310.436.965	-	-	310.436.965
Phí, lệ phí và các khoản phải thu khác	310.436.965	-	-	310.436.965
	115.199	-	-	115.199
	310.321.766	-	-	310.321.766

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

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

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

5.20 Vay ngắn hạn

	30/06/2026 VND	Tăng trong kỳ (VND)	Giảm trong kỳ (VND)	01/01/2026 VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (i)	320.326.049.880	368.151.333.619	506.990.125.048	459.164.841.309
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - Chi nhánh 5 (ii)	40.000.000.000	48.408.655.315	48.383.740.600	39.975.085.285
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Bình Dương (iii)	40.338.787.487	55.700.000.000	65.296.473.288	49.935.260.775
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Hội Sở (iv)	-	-	8.247.190.560	8.247.190.560
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (Thẻ tín dụng) (v)	46.268.000	75.889.204	241.194.849	211.573.645
Cộng	400.711.105.367	472.335.878.138	629.158.724.345	557.533.951.574

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

5.20 Vay ngắn hạn (Tiếp theo)

- (i) *Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2026/77158/HĐTD ngày 07/01/2026 với các thông tin chi tiết như sau:*
- Hạn mức vay: 500.000.000.000 VND;
 - Thời hạn cấp hạn mức vay: Đến hết ngày 31/12/2026;
 - 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 24/03/2017; Hợp đồng thế chấp số 01/2020/77158/HĐBĐ ngày 18/05/2020; Hợp đồng thế chấp số 03/2020/77158/HĐBĐ ngày 18/05/2020, Hợp đồng thế chấp số 04/2020/77158/HĐBĐ ngày 18/05/2020 và Hợp đồng thế chấp số 08/2021/77158/HĐBĐ ngày 30/11/2021; Hợp đồng cầm cố tiền gửi số 01/2025/77158/HĐBĐ ngày 25/03/2025 và văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2025/77158/HĐBĐ-PL1 ngày 16/01/2026.
- (ii) *Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 5 theo Hợp đồng tín dụng số 6222-LAV-202500600 ngày 16/10/2025 với các thông tin chi tiết như sau:*
- Hạn mức vay: 40.000.000.000 VND;
 - Thời hạn cấp hạn mức vay: 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Ngân hàng sẽ tiến hành xem xét lại việc cấp hạn mức tín dụng định kỳ hàng năm;
 - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh và mở L/C mua hàng hóa, nguyên vật liệu phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
 - Lãi suất vay: Lãi suất cho vay thả nổi, kỳ hạn điều chỉnh lãi suất được quy định cụ thể tại từng Đơn đề nghị giải ngân 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.
- (iii) *Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Bình Dương theo Hợp đồng chỉ vay theo hạn mức số 038A25/HM-QLN ngày 05/11/2025 với các thông tin chi tiết như sau:*
- Hạn mức vay: 50.000.000.000 VND;
 - Thời hạn cấp hạn mức vay: 12 tháng kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực nhưng không quá ngày 14/11/2026; Thời hạn vay tối đa cho từng giấy nhận nợ là 06 tháng;
 - 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 bảo đảm tiền vay: Theo Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 004TC22-QLN ngày 17/05/2022 kèm Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 03/004TC22-QLN ngày 05/11/2025 và Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng số 007TC22-QLN ngày 17/05/2022 kèm Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 03/007TC22-QLN ngày 05/11/2025.

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

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

5.20 Vay ngắn hạn (Tiếp theo)

(iv) *Vay Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB)- Hội Sở theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 1027068.26 ngày 24/04/2026 với các thông tin chi tiết như sau:*

- Hạn mức vay: 150.000.000.000 VND;
- Thời hạn cấp hạn mức vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động 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 nền tảng giao dịch trực tuyến KH doanh nghiệp của VIB;
- Hình thức đảm bảo tiền vay: Thế chấp theo Hợp đồng thế chấp cổ phần số 5082839.24 ngày 15/04/2024 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp cổ phần số 5082839(1).24 ngày 20/02/2025 gồm 3.058.343 cổ phiếu Công ty Cổ phần Hóa An (mã DHA) và 3.056.097 cổ phiếu Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh (mã TTC)

(v) *Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh với các thông tin chi tiết như sau:*

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

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

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

5.21 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	Quỹ Đầu tư Phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2025	1.270.000.000.000	-	17.744.677.068	124.543.202.175	1.412.287.879.243
Lãi trong năm trước	-	-	-	90.832.567.925	90.832.567.925
Chia cổ tức năm 2024	-	-	-	(63.500.000.000)	(63.500.000.000)
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	-	13.295.990.000	44.102.367.541	(57.398.357.541)	-
Trích Quỹ khen thưởng	-	-	-	(3.644.844.634)	(3.644.844.634)
Số dư tại ngày 01/01/2026	1.270.000.000.000	13.295.990.000	61.847.044.609	90.832.567.925	1.435.975.602.534
Lãi trong kỳ này	-	-	-	65.271.601.299	65.271.601.299
Chia cổ tức năm 2025 (i)	-	-	-	(69.850.000.000)	(69.850.000.000)
Trích Quỹ Đầu tư phát triển (i)	-	29.950.000	9.548.715.861	(9.578.665.861)	-
Trích Quỹ khen thưởng HĐQT, BDH và BKS (i)	-	-	-	(800.000.000)	(800.000.000)
Trích Quỹ khen thưởng (i)	-	-	-	(2.533.536.817)	(2.533.536.817)
Trích Quỹ phúc lợi (i)	-	-	-	(1.689.024.544)	(1.689.024.544)
Số dư tại ngày 30/06/2026	1.270.000.000.000	13.325.940.000	71.395.760.470	71.652.942.002	1.426.374.642.472

(i) Tổng Công ty phân phối lợi nhuận năm 2025 theo Nghị quyết số 01/NQ-BHĐCĐ ngày 21/4/2026 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 như sau:

- Chia cổ tức với tỷ lệ 5,5%/vốn điều lệ với số tiền 69.850.000.000 VND.
- Trích lập Quỹ đầu tư phát triển với tỷ lệ 11,34% trên lợi nhuận sau thuế năm 2025 với số tiền 9.548.715.861 VND.
- Trích Quỹ khen thưởng HĐQT, Ban điều hành và Ban kiểm soát với tỷ lệ 0,95% trên lợi nhuận sau thuế năm 2025 với số tiền 800.000.000 VND.
- Trích lập Quỹ khen thưởng với tỷ lệ 3% trên lợi nhuận sau thuế năm 2025 với số tiền 2.533.536.817 VND.
- Trích lập Quỹ phúc lợi với tỷ lệ 2% trên lợi nhuận sau thuế năm 2025 với số tiền 1.689.024.544 VND.

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

5.21 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

	30/06/2026 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

5.22 Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ

a) Ngoại tệ

	30/06/2026	01/01/2026
Tiền gửi Ngân hàng		
Tiền USD	952,72	959,32
Tương đương tiền VND	25.036.857	25.121.980

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

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

5.22 Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp 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

Stt	Diễn giải	Giá trị luân chuyển kỳ này (VND)	Giá trị luân chuyển kỳ trước (VND)	Đối tượng nhận cầm cố/thế chấp	Mục đích bảo đảm	Thời hạn
1	Hàng tồn kho	218.297.958.941	218.297.958.941			
	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	218.297.958.941	218.297.958.941	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN TP. Hồ Chí Minh	(i)	(iv)
		Giá trị còn lại tại ngày 30/6/2026	Giá trị còn lại tại ngày 01/01/2026		Mục đích bảo đảm	Thời hạn
	Diễn giải	(VND)	(VND)	Đối tượng nhận cầm cố/thế chấp		
2	Chi phí chờ phân bổ	36.439.954.051	37.374.311.845			
	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	36.439.954.051	37.374.311.845	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN TP. Hồ Chí Minh	(i)	(iv)
		Số lượng cổ phiếu tại ngày 30/6/2026	Số lượng cổ phiếu tại ngày 01/01/2026		Mục đích bảo đảm	Thời hạn
	Diễn giải			Đối tượng nhận cầm cố/thế chấp		
3	Cổ phiếu	6.114.440	6.114.440			
	Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	3.056.097	3.056.097	Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) Hội sở	(ii)	(iv)
	Công ty Cổ phần Hoá An	3.058.343	3.058.343	Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) Hội sở	(ii)	(iv)
		Số dư tiền gửi tại ngày 30/6/2026	Số dư tiền gửi tại ngày 01/01/2026		Mục đích bảo đảm	Thời hạn
	Diễn giải	(VND)	(VND)	Đối tượng nhận cầm cố/thế chấp		
4	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	1.000.000.000	-			
		1.000.000.000	-	Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - Chi nhánh 5	(iii)	(iv)
		Giá trị vốn góp tại ngày 30/6/2026	Giá trị vốn góp tại ngày 01/01/2026		Mục đích bảo đảm	Thời hạn
	Diễn giải			Đối tượng nhận cầm cố/thế chấp		
5	Đầu tư tài chính dài hạn	30.000.000.000	30.000.000.000			
	Công ty TNHH Một thành viên - Cát Cam Ranh FICO	30.000.000.000	30.000.000.000	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN TP. Hồ Chí Minh	(i)	(iv)

- (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 TỔNG HỢP 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 TỔNG HỢP 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	498.188.705.370	665.268.532.133
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.785.928.667	5.635.800.038
Doanh thu bất động sản	7.716.334.552	6.862.625.700
Cộng	511.690.968.589	677.766.957.871
<i>Trong đó: Giao dịch bán với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)</i>	<i>265.426.085.559</i>	<i>326.158.922.367</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	1.262.815.954	1.530.726.796
Khoản giảm giá hàng bán	7.851.038	303.195.079
Khoản doanh thu hàng bán bị trả lại	902.993.219	-
Cộng	2.173.660.211	1.833.921.875
<i>Trong đó: Giao dịch giảm trừ với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)</i>	<i>2.173.660.211</i>	<i>1.119.024.834</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	496.015.045.159	663.434.610.258
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.785.928.667	5.635.800.038
Doanh thu bất động sản	7.716.334.552	6.862.625.700
Cộng	509.517.308.378	675.933.035.996
<i>Trong đó: Giao dịch bán với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)</i>	<i>263.252.425.348</i>	<i>325.039.897.533</i>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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	476.491.054.131	640.168.065.259
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.274.560.259	3.172.671.570
Giá vốn Bất động sản	2.754.132.876	2.472.967.306
Dự phòng/hoàn nhập giảm giá hàng tồn kho	(13.311.299.074)	(243.651.154)
Cộng	469.208.448.192	645.570.052.981
<i>Trong đó: Giao dịch mua với các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)</i>	<i>295.141.110.890</i>	<i>424.268.217.989</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	13.497.992.671	6.126.227.234
Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ	45.246.520.275	46.610.266.950
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	28.902.774	211.888.199
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	85.883	11.248.644
Cộng	58.773.501.603	52.959.631.027
<i>Trong đó: Doanh thu HĐTC với các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)</i>	<i>45.246.520.275</i>	<i>46.308.266.950</i>

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	13.498.411.801	9.561.929.582
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	15.231.629	4.611.379
Cộng	13.513.643.430	9.566.540.961

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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	1.647.052.025	1.987.126.312
Chi phí đồ dùng văn phòng	85.580.966	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	98.642.659	896.505.590
Chi phí bằng tiền khác	1.462.828.400	1.090.620.722
Chi phí quản lý doanh nghiệp	19.536.339.044	22.161.256.125
Chi phí nhân viên quản lý	10.499.657.970	15.414.238.940
Chi phí đồ dùng văn phòng	177.459.850	222.664.357
Chi phí khấu hao TSCĐ	94.313.458	113.428.999
Thuế phí và lệ phí	120.383.361	70.784.468
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.699.425.878	4.285.530.410
Chi phí bằng tiền khác	3.945.098.527	2.054.608.951
Cộng	21.183.391.069	24.148.382.437

6.8 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	-	567.354.546
Thu nhập từ bồi thường	632.692.390	677.128.349
Thu nhập khác	780.010.387	377.092.716
Cộng	1.412.702.777	1.621.575.611

6.9 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
Giá trị còn lại và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	14.185.185	-
Các khoản bị phạt	-	13.999.039
Chi phí đền bù gạch bể vỡ cho khách hàng	449.600.782	666.497.701
Chi phí khác	62.642.801	32
Cộng	526.428.768	680.496.772

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

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

6.10 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
Tổng Lợi nhuận kế toán trước thuế	65.271.601.299	50.548.769.483
Các khoản điều chỉnh tăng	263.114.807	218.345.054
Chi phí không được trừ	8.401.807	218.345.054
Thù lao HĐQT không chuyên trách	254.713.000	-
Các khoản điều chỉnh giảm	45.246.520.275	46.610.266.950
Cổ tức và lợi nhuận được chia	45.246.520.275	46.610.266.950
Thu nhập chịu thuế	20.288.195.831	4.156.847.587
Chuyển lỗ được phép chuyển	20.288.195.831	4.156.847.587
Thu nhập tính thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	-
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

6.11 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 nhân công	10.585.238.936	15.414.238.940
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.568.070.396	2.306.020.369
Chi phí dự phòng/(hoàn nhập)	(13.311.299.074)	74.149.028
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.109.905.240	8.448.534.449
Chi phí khác bằng tiền	4.880.094.188	3.645.535.867
Cộng	11.832.009.686	29.888.478.653

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán 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 Thụ	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
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 TỔNG HỢP 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 Thù 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 Vân	Thành viên	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

1917
TY
H
N
NAM
50
11-4

040249
NG CÔNG T
HIỆU XÂY D
SỐ 1
CÔNG T
Ổ PHẢN
HỒ HỒ S

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 TỔNG HỢP 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	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025
			VND	VND
Mua hàng			295.141.110.890	424.268.217.989
Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	Công ty con	Mua vật liệu xây dựng	136.865.760.178	165.859.975.656
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Mua vật liệu xây dựng	1.375.103.070	7.646.813.136
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Công ty con	Mua vật liệu xây dựng	2.449.029.254	49.173.239.055
Công ty Cổ phần Gạch Đồng Nam Á	Công ty con	Mua vật liệu xây dựng	147.476.367.197	143.263.325.330
Công ty TNHH Một thành viên - Cát Cam Ranh FiCO	Công ty con	Mua vật liệu xây dựng	6.974.851.191	43.884.150.075
Công ty Cổ phần Bao bì Khoáng sản Số 01	Công ty liên kết	Mua bao bì	-	1.060.753.000
Công ty TNHH Xây dựng FiCO - Corea	Công ty liên kết	Mua vật liệu xây dựng	-	13.379.961.737
Bán hàng			265.426.085.559	326.158.922.367
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Công ty con	Bán vật liệu xây dựng	-	3.757.414.599
Công ty Cổ phần Xi măng FiCO Tây Ninh	Công ty liên kết	Bán vật liệu xây dựng	-	601.088.181
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FiCO	Công ty con	Bán vật liệu xây dựng	248.452.837.156	280.179.684.822
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định FiCO	Công ty con	Doanh thu cho thuê	1.560.000.000	840.000.000
Công ty TNHH Xây dựng FiCO - Corea			10.589.899.787	19.286.459.748
Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	Công ty liên kết	Bán vật liệu xây dựng	4.823.348.616	6.258.383.693
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	Công ty liên kết	Bán vật liệu xây dựng	-	15.235.891.324

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 TỔNG HỢP 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
Các khoản giảm trừ doanh thu			2.173.660.211	1.119.024.834
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FiCO	Công ty con	Giảm trừ doanh thu	1.270.666.992	326.967.301
Công ty TNHH Xây dựng FiCO - Corea	Công ty liên kết	Giảm trừ doanh thu	902.993.219	792.057.533
Doanh thu hoạt động tài chính			45.246.520.275	46.308.266.950
Công ty Cổ phần Xi măng FiCO Tây Ninh	Công ty liên kết	Nhận cổ tức	42.190.423.275	39.703.313.650
Công ty Cổ phần Hóa An	Công ty liên kết	Nhận cổ tức	-	5.382.514.500
Công ty Cổ Phần Gạch men Thanh Thanh	Công ty con	Nhận cổ tức	3.056.097.000	1.222.438.800
Giao dịch khác			58.095.782.743	52.725.764.123
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FiCO	Công ty con	Chi phí hỗ trợ bù gạch bể vỡ	449.600.782	666.497.701
Công ty Cổ Phần Gạch men Thanh Thanh	Công ty con	Thu nhập từ hỗ trợ bù gạch bể vỡ	6.301.072	225.833.037
		Giảm giá hàng bán, chiết khấu thương mại được hưởng	-	150.563.860
Công ty Cổ phần Gạch Đồng Nam Á	Công ty con	Thu nhập từ hỗ trợ bù gạch bể vỡ	442.009.935	428.075.893
		Chiết khấu thương mại được hưởng	1.262.815.954	227.894.925
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Giảm giá hàng bán được hưởng	-	123.510.213
		Chiết khấu thương mại được hưởng	-	41.953.890
		Thu nhập từ hỗ trợ bù gạch bể vỡ	-	11.384.604
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	Cổ đông lớn	Chia cổ tức	27.940.000.000	25.400.000.000
Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước - Công ty TNHH	Cổ đông lớn	Chia cổ tức	27.995.055.000	25.450.050.000

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

Mẫu số B 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 TỔNG HỢP 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 (Tiếp theo)

Bên liên quan	Phân loại	Tính chất giao dịch	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu khác				
Công ty Cổ phần Vitaly	Ngắn hạn	Vốn điều lệ	40.206.194.034	41.391.194.034
	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	Các khoản khác	3.688.800	3.688.800
	Ngắn hạn	Các khoản khác	298.000.000	298.000.000
	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
	Ngắn hạn	Các khoản khác	2.695.985.621	2.695.985.621
	Ngắn hạn	Ký quỹ, ký cược	500.000.000	1.685.000.000
			143.085.943.989	149.576.504.728
Phải trả người bán				
Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	Ngắn hạn	Tiền mua hàng hóa	61.824.542.291	60.139.000.183
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Ngắn hạn	Tiền mua hàng hóa	8.935.722.025	12.567.645.504
Công ty Cổ phần Vitaly	Ngắn hạn	Tiền mua hàng hóa	1.644.049.541	158.938.225
Công ty TNHH Một thành viên - Cát Cam Ranh FiCO	Ngắn hạn	Tiền mua hàng hóa	69.172.394.163	75.201.684.847
Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO	Ngắn hạn	Tiền mua hàng hóa	1.509.235.969	1.509.235.969

54
ĐĂNG NHẬT M T VIET
ĐĂNG KÝ
PHÁP
HỒ

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 TỔNG HỢP 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 (Tiếp theo)

Bên liên quan	Phân loại	Tính chất giao dịch	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Người mua trả tiền trước			7.381.335.438	7.381.335.438
Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FICO	Ngắn hạn	Mua hàng hóa, dịch vụ	7.381.335.438	7.381.335.438
Phải trả khác			19.284.555.376	20.468.207.866
Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FICO	Ngắn hạn	Các khoản khác	22.995.630	21.648.060
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FICO Đà Nẵng	Ngắn hạn	Các khoản khác	324.816.118	324.816.118
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FICO	Ngắn hạn	Nhận ký quỹ, ký cược	500.000.000	1.685.000.000
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
Công ty TNHH Một thành viên - Cát Cam Ranh FICO	Ngắn hạn	Phải trả khác	621.559.641	621.559.641

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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 tổng hợp giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính tổng hợp 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.

Tổng Công ty đã áp dụng các hướng dẫn của Thông tư 99/2025/TT-BTC kể từ ngày 01/01/2026. Để thông tin trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ có thể so sánh được, Tổng Công ty đã trình bày lại một số khoản mục tại ngày 01/01/2026 trên Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ như sau:

Stt	Khoản mục	MS	Số đã Báo cáo (VND)	Số trình bày lại (VND)	Chênh lệch (VND)
1	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	398.300.000.000	404.670.238.355	6.370.238.355
2	Phải thu ngắn hạn khác	135	77.174.609.687	70.804.371.332	(6.370.238.355)
3	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	314	-	106.003.992	106.003.992
4	Phải trả ngắn hạn khác	320	1.357.043.896	1.251.039.904	(106.003.992)

Người lập

Kế toán trưởng

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

Tổng Giám đốc

Phạm Thị Kim Chi

Nguyễn Xuân Hùng

Cao Trường Thụ

Số: 234/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



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

TABLE OF CONTENTS

<u>CONTENTS</u>	<u>Page(s)</u>
STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT	2 - 3
REVIEW REPORT OF INTERIM FINANCIAL INFORMATION	4
REVIEWED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS	
Interim Financial Position statement	5 - 6
Interim Income statement	7
Interim Cash flow statement	8
Notes to the Interim Financial Statements	9 - 56

FICO CORPORATION - JSC

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

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of FiCO Corporation - JSC presents this report together with the Corporation's reviewed the interim 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 amended on the 13th time on 4 August 2025 is VND 1,270,000,000,000 (*In words: One thousand, two hundred and seventy billion Vietnamese Dongs*).

Abbreviated Corporation name: FICO.

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

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

BOARDS OF DIRECTORS, SUPERVISORS AND MANAGEMENT

Members of the Boards of Directors, Supervisors and Management who held the Corporation during the 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 financial statements for the period ended 30 June 2026.

AUDITORS

The Corporation's interim 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 financial statements, which give a true and fair view of the interim financial position of the Corporation as at 30 June 2026 as well as of its interim 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 financial statements. In preparing these interim 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 financial statements;
- Design, execute and maintain an effective internal control related to the appropriate preparation and presentation of the interim financial statements to obtain reasonable assurance that the interim financial statements are free of material misstatements caused by even frauds and errors; and
- Prepare the interim 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 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 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 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.: 211/2026/BCSX-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 Financial Statements of FiCO Corporation - JSC as set out on pages 05 to pages 56, 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 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 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 financial statements, and for the internal control as the Board of Management determines is necessary to enable the preparation of interim 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 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 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 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 INPACT

Hanoi, 26 August 2026

INTERIM 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		1,079,335,972,411	1,264,164,015,791
I. Cash and cash equivalents	110	5.1	99,863,812,354	82,921,830,967
1. Cash	111		29,863,812,354	82,921,830,967
2. Cash equivalents	112		70,000,000,000	-
II. Short-term financial investments	120	5.2	300,398,837,807	404,670,238,355
1. Short-term investments held to maturity	123		300,398,837,807	404,670,238,355
III. Short-term receivables	130		438,093,692,132	517,082,221,506
1. Short-term receivables from customers	131	5.3	287,666,742,604	366,971,599,614
2. Short-term repayments to suppliers	132	5.4	222,432,414,514	222,987,499,415
3. Other short-term receivables	135	5.5	71,675,783,869	70,804,371,332
4. Short-term allowances for doubtful debts	136	5.6	(145,771,632,977)	(145,771,632,977)
5. Shortage of assets awaiting resolution	137	5.7	2,090,384,122	2,090,384,122
IV. Inventories	140	5.9	239,621,274,034	258,568,505,600
1. Inventories	141		246,377,323,755	278,635,854,395
2. Allowances for devaluation of inventories	142		(6,756,049,721)	(20,067,348,795)
VI. Other current assets	160		1,358,356,084	921,219,363
1. Short-term deferred expenses	161	5.10	1,047,919,119	610,782,398
2. Taxes and receivables from State Budget	163	5.19	310,436,965	310,436,965
B - LONG-TERM ASSETS (200 = 210+220+240+250+260+270)	200		1,094,558,278,444	1,095,178,485,124
I. Long-term receivables	210		1,398,872,688	2,519,420,115
1. Other long-term receivables	215	5.5	1,398,872,688	2,519,420,115
II. Fixed assets	220		22,842,817,769	24,735,479,091
1. Tangible fixed assets	221	5.11	9,915,738,104	10,760,257,836
- Historical costs	222		58,066,330,539	58,066,330,539
- Accumulated depreciation	223		(48,150,592,435)	(47,306,072,703)
2. Intangible fixed assets	227	5.12	12,927,079,665	13,975,221,255
- Historical costs	228		25,898,352,618	25,898,352,618
- Accumulated amortization	229		(12,971,272,953)	(11,923,131,363)
IV. Investment properties	240	5.13	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		3,293,864,688	6,197,976,540
1. Construction in progress	252	5.8	3,293,864,688	6,197,976,540
VI. Long-term investments	260	5.2	1,017,883,463,584	1,013,960,503,584
1. Investments in subsidiaries	261		282,659,586,870	282,659,586,870
2. Investments in joint ventures and associates	262		769,645,336,457	763,722,376,457
3. Investments in equity of other entities	263		54,433,569,518	56,433,569,518
4. Allowance for impairment of long-term investments in other entities	264		(88,855,029,261)	(88,855,029,261)
VII. Other Long-term assets	270		40,690,418,119	38,640,855,124
1. Long-term deferred expenses	271	5.10	40,690,418,119	38,640,855,124
TOTAL ASSETS (280 = 100+200)	280		2,173,894,250,855	2,359,342,500,915

INTERIM 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		747,519,608,383	923,366,898,381
I. Short-term liabilities	310		723,584,730,897	898,247,020,895
1. Short-term trade payables	311	5.14	195,816,329,406	202,699,627,750
2. Short-term prepayments from customers	312	5.15	105,325,666,242	113,377,205,752
3. Dividends and profit payables	313	5.16	133,111,719	106,003,992
4. Short-term taxes and payables to the State Budget	314	5.19	1,700,133,900	2,942,073,836
5. Payables to employees	315		7,028,754,790	11,501,055,460
6. Short-term accrued expenses	316	5.17	2,232,674,915	849,514,581
7. Other short-term payables	320	5.18	1,211,397,117	1,251,039,904
8. Short-term borrowings and finance lease liabilities	321	5.20	400,711,105,367	557,533,951,574
9. Bonus and welfare funds	323		9,425,557,441	7,986,548,046
II. Long-term liabilities	330		23,934,877,486	25,119,877,486
1. Other long-term payables	338	5.18	23,934,877,486	25,119,877,486
D - OWNERS' EQUITY	400	5.21	1,426,374,642,472	1,435,975,602,534
1. Contributed capital	411		1,270,000,000,000	1,270,000,000,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		1,270,000,000,000	1,270,000,000,000
2. Other capital	414		13,325,940,000	13,295,990,000
3. Development and investment funds	418		71,395,760,470	61,847,044,609
4. Undistributed profit after tax	420		71,652,942,002	90,832,567,925
- Undistributed profit after tax brought forward	420a		6,381,340,703	-
- Undistributed profit after tax for the current period	420b		65,271,601,299	90,832,567,925
TOTAL RESOURCES	440		2,173,894,250,855	2,359,342,500,915
(440 = 300+400)				

Preparer

Chief Accountant

Ho Chi Minh City, 26 August 2026

General Director

Pham Thi Kim Chi

Nguyen Xuan Hung

Cao Truong Thu



INTERIM 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 services	01	6.1	511,690,968,589	677,766,957,871
2. Revenue deductions	02	6.2	2,173,660,211	1,833,921,875
3. Net revenues from sale of goods and provision of services (10 = 01-02)	10	6.3	509,517,308,378	675,933,035,996
4. Cost of goods sold	11	6.4	469,208,448,192	645,570,052,981
5. Gross profit from sale of goods and provision of services (20 = 10-11)	20		40,308,860,186	30,362,983,015
6. Financial income	22	6.5	58,773,501,603	52,959,631,027
7. Financial expenses	23	6.6	13,513,643,430	9,566,540,961
<i>In which: interest expenses</i>	24		13,498,411,801	9,561,929,582
8. Selling expenses	25	6.7	1,647,052,025	1,987,126,312
9. General and administrative expenses	26	6.7	19,536,339,044	22,161,256,125
10. Net profit from operating activities {30 = 20+21+(22-23)-(25+26)+27}	30		64,385,327,290	49,607,690,644
11. Other income	31	6.8	1,412,702,777	1,621,575,611
12. Other expenses	32	6.9	526,428,768	680,496,772
13. Other profit (40 = 31-32)	40		886,274,009	941,078,839
14. Accounting profit before income tax (50 = 30+40)	50		65,271,601,299	50,548,769,483
15. Current corporate income tax expenses	51	6.10	-	-
16. Deferred corporate income tax expenses	52		-	-
17. Profit after corporate income tax (60 = 50-51-52)	60		65,271,601,299	50,548,769,483
18. Profit after tax of Parent Company	61		65,271,601,299	50,548,769,483

Ho Chi Minh City, 26 August 2026

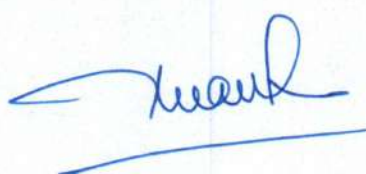
Preparer

Chief Accountant

General Director



Pham Thi Kim Chi



Nguyen Xuan Hung



CAO TRUONG THU

INTERIM CASH FLOWS STATEMENT

(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
I. Net cash flows from operating activities			
1. Profit before tax	01	65,271,601,299	50,548,769,483
2. Adjustments for			
- Depreciation of fixed assets and investment properties	02	2,568,070,396	2,306,020,369
- Provisions	03	(13,311,299,074)	(243,651,154)
- Gains, losses on exchange rate differences from revaluation of accounts derived from foreign currencies	04	(85,883)	-
- Gains, losses on investing activities	05	(58,739,579,861)	(53,303,848,730)
- Borrowing costs	06	13,498,411,801	9,561,929,582
3. Operating profit before changes in working capital	08	9,287,118,678	8,869,219,550
- Increase, decrease in receivables	09	80,109,076,801	49,556,684,303
- Increase, decrease in inventories	10	32,258,530,640	1,018,106,697
- Increase, decrease in payables	11	(17,463,006,410)	71,471,035,013
- Increase, decrease deferred expenses	12	(2,486,699,716)	656,043,476
- Borrowing costs paid	14	(13,445,051,519)	(9,745,079,305)
- Other payments on operating activities	17	(3,583,551,966)	(1,079,351,200)
Net cash flows from operating activities	20	84,676,416,508	120,746,658,534
II. Cash flows from investing activities			
1. Expenditures on purchase and construction of fixed assets and long-term assets	21	(176,802,933)	(4,039,568,282)
2. Proceeds from disposal or transfer of fixed assets and other long-term assets	22	14,185,185	567,354,546
3. Expenditures on loans and purchase of debt instruments from other entities	23	(201,000,000,000)	(130,500,000,000)
4. Proceeds from lending or repurchase of debt instruments from other entities	24	305,000,000,000	120,000,000,000
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	58,996,795,224	52,111,275,828
Net cashflow from investing activities	30	158,911,217,476	38,139,062,092
III. Cash flows from financing activities			
1. Proceeds from borrowings	33	472,335,878,138	592,972,635,443
2. Repayment of financial principal	34	(629,158,724,345)	(728,496,952,116)
3. Dividends and profits paid to the owner	36	(69,822,892,273)	(63,469,163,475)
Net cashflow from financing activities	40	(226,645,738,480)	(198,993,480,148)
Net cashflow during the period (50 = 20+30+40)	50	16,941,895,504	(40,107,759,522)
Cash and cash equivalents at beginning of period	60 5.1	82,921,830,967	145,502,093,129
Effect of exchange rate fluctuations	61	85,883	-
Cash and cash equivalents at end of period (70 = 50+60+61)	70 5.1	99,863,812,354	105,394,333,607

Preparer

Chief Accountant

Pham Thi Kim Chi

Nguyen Xuan Hung

Ho Chi Minh City, 26 August 2026
General Director
Cao Truong Thu
TỔNG CÔNG TY
VẬT LIỆU XÂY DỰNG
SỐ 1
CÔNG TY
CỔ PHẦN
THÀNH PHỐ HO CHI MINH

NOTES TO THE INTERIM 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 amended on the 13th time on 4 August 2025 is VND 1,270,000,000,000 (*In words: One thousand, two hundred and seventy billion Vietnamese Dongs*).

Abbreviated Corporation name: FICO.

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

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

Total number of the Corporation's employees as at 30 June 2026 is 70 (as at 31 December 2025 is 71 employees).

1.2 Operating industries and principal activities

The operating industries of the Corporation include:

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

NOTES TO THE INTERIM 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

NOTES TO THE INTERIM 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 Duc Di, Tan Phuoc Ward, Ho Chi Minh City	Production and trading of construction stone	73.90%	73.90%
3	Tan Dinh FiCO Mechanical	Lot E, Road 2B, Dong An IP, Binh Hoa Ward, Ho Chi Minh City	Mechanical processing; trading of materials	64.24%	64.24%
4	Construction 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	Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	Road 1, Bien Hoa 1 IP, Tran Bien Ward, Dong Nai Province	Manufacturing and trading of sand	100.00%	100.00%
6	Cam Ranh FiCOSand Company Limited	Tan Hai Hamlet, Cam Lam Commune, Khanh Hoa Province	Trading of construction materials	100.00%	100.00%
7	FiCO Trading Building Materials Company Limited	Floor 15, Sailing Tower, 111A Pasteur, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City	Manufacturing and trading of bricks	51.00%	51.00%
	Asean Tiles Corporation	Plot No. 257, Map No. 17, Quarter 9, Chanh Phu Hoa Ward, Ho Chi Minh City			
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

NOTES TO THE INTERIM 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
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%
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%

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 FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

1.5 Statement of information comparability on the interim 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.

The Corporation adopted Circular No. 99/2025/TT-BTC from 1 January 2026. Where the adoption of the Circular affects the presentation of the 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 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 financial statements starts on 1 January and ends on 31 December of the solar year.

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

Accounting currency

The accompanying interim 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 financial statements.

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

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

Basis of preparation the interim financial statements

The attached interim 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 financial statements.

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

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

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Basis of preparation the interim financial statements (Continued)

The accompanying interim financial statements are the Corporation's ones, therefore, they do not include the interim financial statements of subsidiaries. Users of the interim financial statements should read them together with the Corporation's interim consolidated financial statements for the period ended 30 June 2026 to obtain full information of the Corporation's financial position as well as the results of operations and cash flows during the reporting period.

The accompanying interim 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.

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 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 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 Income Statement.

Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand, demand deposits.

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Financial investments

Held to maturity investments

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

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 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.

Business cooperation contract (BCC)

The Corporation as capital contributor

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

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

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
Motor vehicles	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 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 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 FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

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.

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.

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Owners' equity

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

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

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.

Revenue from services:

Revenue from services is recognized when the outcome of that transaction can be reliably determined. Where a transaction involving the rendering of services is attributable to several periods, revenue is recognized in the year by reference to the percentage of completion of the transaction at the balance sheet date of that 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 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.

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Revenue deductions

Revenue deductions include:

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

Cost of goods sold

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

Financial expenses

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

Current corporate income tax expense 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.

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.

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

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.

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

5.1 Cash and cash equivalents

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Cash on hand	360,879,481	145,928,497
Demand deposits (i)	29,502,932,873	82,775,902,470
Cash equivalents (ii)	70,000,000,000	-
Total	99,863,812,354	82,921,830,967
	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
(i) Demand deposits		
Commercial Joint Stock Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch	6,358,432,214	60,849,453,088
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) - Head Office	125,296,681	10,356,260,254
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	11,411,186,569	1,147,855,202
Commercial Joint Stock Bank for Foreign Trade of Vietnam - Bac Binh Duong Branch	2,490,713,782	1,116,736,171
Vietnam Export Import Commercial Joint Stock Bank - Ho Chi Minh City Branch	1,929,050,582	7,205,342
Branch of Bao Viet Securities Joint Stock Company	7,154,741,129	43,933,902
Vietnam Prosperity JSC Bank	11,565,542	11,507,181
Total	29,502,932,873	82,775,902,470
	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
(ii) Cash equivalents		
Commercial Joint Stock Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch	70,000,000,000	-
Total	70,000,000,000	-

(ii) A term deposit with an original maturity of one month, bearing interest at the applicable interest rate from time to time.

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5.2 Financial investments

a) Investments held to maturity

a) Investments held to maturity	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Original cost	Recoverable amount	Allowance	Recoverable amount
Demand deposit (i)				
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch	300,398,837,807	300,398,837,807	-	404,670,238,355
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Branch 5	33,300,000,000	33,300,000,000	-	13,300,000,000
Vietnam Prosperity JSC Bank	1,000,000,000	1,000,000,000	-	-
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) - Head Office	130,000,000,000	130,000,000,000	-	195,000,000,000
Vietnam Export Import Commercial Joint Stock Bank - Ho Chi Minh City Branch	-	-	-	50,000,000,000
Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank - Gia Dinh Branch	6,098,837,807	6,098,837,807	-	6,370,238,355
Bank's accrued interest				
Total	300,398,837,807	300,398,837,807	-	404,670,238,355

T₀ assets with original maturities of not more than 06 months held at banks, bearing interest at rates applicable from time to time.

(i) Term deposits with original maturities of not more than 06 months held at banks, bearing interest at rates applicable from time to time. As at 30 June 2026, the balance of term deposits with original maturities of not more than 06 months held at banks, bearing interest at rates applicable from time to time, amounted to VND 1,000,000,000.

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

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5.2 Financial investments (Continued)

b) Investments in subsidiaries and joint-venture

	Equity owned	Voting rights	Ratio		30/6/2026 (VND)				01/01/2026 (VND)			
					Original cost	Fair value	Provision	Original cost	Fair value	Provision	Original cost	Provision
Investment in Subsidiaries					282,659,586,870	213,096,716,777	(69,562,870,093)	282,659,586,870	213,096,716,777	(69,562,870,093)	282,659,586,870	(69,562,870,093)
FiCO Commerce Product One Member Company Limited	100.00%	100.00%			41,600,000,000	41,312,459,004	(287,540,996)	41,600,000,000	41,312,459,004	(287,540,996)	41,600,000,000	(287,540,996)
Phuoc Hoa FiCO Joint Stock Company	73.90%	73.90%			41,930,515,510	41,930,515,510	-	41,930,515,510	41,930,515,510	-	41,930,515,510	-
Tan Dinh FiCO Construction Mechanics Joint Stock Company	64.24%	64.24%			-	-	-	-	-	-	-	-
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company (iv)	51.00%	51.00%			66,579,071,360	66,579,071,360	-	66,579,071,360	66,579,071,360	-	66,579,071,360	-
Cam Ranh FiCOSand Company Limited (v)	100.00%	100.00%			30,000,000,000	30,000,000,000	-	30,000,000,000	30,000,000,000	-	30,000,000,000	-
FiCO Trading Building Materials Company Limited	100.00%	100.00%			100,000,000,000	33,274,670,903	(66,725,329,097)	100,000,000,000	33,274,670,903	(66,725,329,097)	100,000,000,000	(66,725,329,097)
Asean Tiles Corporation	51.00%	51.00%			2,550,000,000	-	(2,550,000,000)	2,550,000,000	-	(2,550,000,000)	2,550,000,000	(2,550,000,000)
Investments in joint-venture, associates					769,645,336,457	751,689,249,737	(17,956,086,720)	763,722,376,457	745,766,289,737	(17,956,086,720)	745,766,289,737	(17,956,086,720)
FiCO Tay Ninh Cement Joint Stock Company	25.84%	25.84%			536,779,257,818	536,779,257,818	-	536,779,257,818	536,779,257,818	-	536,779,257,818	-
Hoa An Joint Stock Company (iii), (iv)	23.43%	23.43%			135,744,992,700	135,744,992,700	-	129,822,032,700	129,822,032,700	-	129,822,032,700	-
Vitaly Joint Stock Company	30.75%	30.75%			17,956,086,720	-	(17,956,086,720)	17,956,086,720	-	(17,956,086,720)	-	(17,956,086,720)
Havali - FiCO Joint Stock Company	20.00%	20.00%			-	-	-	-	-	-	-	-
FiCO - Corea Construction Company Limited	49.50%	49.50%			-	-	-	-	-	-	-	-
Tan Bach Viet Construction Investment Company Limited	29.00%	29.00%			21,512,337,231	21,512,337,231	-	21,512,337,231	21,512,337,231	-	21,512,337,231	-
FiCO High Technology Joint Stock Company	45.00%	45.00%			-	-	-	-	-	-	-	-
FiCO Pan-United Concrete Joint Stock Company	45.00%	45.00%			57,652,661,988	57,652,661,988	-	57,652,661,988	57,652,661,988	-	57,652,661,988	-

(iii) 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.

(iv) 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.

(v) The Corporation pledged its contributed capital in Cam Ranh FiCOSand Company Limited as collateral for the Corporation's 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 FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5.2 Financial investments (Continued)

c) 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
Investments in other entities								
SaiGon Materials and Construction Joint Stock Company			54,433,569,518	53,097,497,070	(1,336,072,448)	56,433,569,518	55,097,497,070	(1,336,072,448)
Packaging and Minerals No.1 Joint Stock Company	10.00%	10.00%	293,330,739	293,330,739	-	293,330,739	293,330,739	-
General Construction Consultant Joint Stock	5.33%	5.33%	1,041,450,787	-	(1,041,450,787)	1,041,450,787	-	(1,041,450,787)
FiCO Investment Joint Stock Company	13.16%	13.16%	2,300,016,674	2,300,016,674	-	2,300,016,674	2,300,016,674	-
FiCO Binh Dinh Energy Investment	1.28%	1.28%	19,743,750,000	19,743,750,000	-	19,743,750,000	19,743,750,000	-
Joint Stock Company			6,581,250,000	6,581,250,000	-	6,581,250,000	6,581,250,000	-
FiCO Tay Ninh Mineral Joint Stock Company	4.03%	4.03%	4,096,610,711	4,096,610,711	-	4,096,610,711	4,096,610,711	-
Xuan Thien Securities Joint Stock Company (v)	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)
Truong Thanh Furniture Corporation			2,444	2,444	-	2,444	2,444	-
FiCO Building Materials Trading and Investment	13.48%	13.48%	7,298,882,365	7,298,882,365	-	7,298,882,365	7,298,882,365	-
Joint Stock Company (BMT)	8.88%	8.88%	9,985,124,128	9,985,124,128	-	11,985,124,128	11,985,124,128	-
BT20 - Cuu Long Joint Stock Company								
Total			1,106,738,492,845	1,017,883,463,584	(88,855,029,261)	1,102,815,532,845	1,013,960,503,584	(88,855,029,261)

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 FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5.3 Short-term receivables from customers

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Book value	Allowance	Book value	Allowance
FICO Commerce Product One Member Company Limited	133,109,813,331	-	135,088,032,418	-
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)
Tan Dinh FiCO Mechanical Construction Joint Stock Company	11,310,433,947	-	11,181,213,947	-
Phu My Ultra Clear Float Glass Co., Ltd	-	-	7,182,490,715	-
Asean Tiles Corporation	-	-	45,114,206	-
Beton 6 Joint Stock Company	11,932,519,621	(11,932,519,621)	11,932,519,621	(11,932,519,621)
Others	87,813,645,281	(47,197,813,569)	87,269,299,093	(47,197,813,569)
Total	287,666,742,604	(95,985,661,670)	366,971,599,614	(95,985,661,670)
<i>In which: Trade receivables from related parties</i>	<i>164,488,810,366</i>	<i>-</i>	<i>168,805,017,602</i>	<i>-</i>

(Details in Note 7.2)

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5.4 Short-term repayments to suppliers

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Book value	Allowance	Book value	Allowance
Asean Tiles Corporation	219,592,596,670	-	219,859,926,085	-
Others	2,839,817,844	(2,001,268,827)	3,127,573,330	(2,001,268,827)
Total	222,432,414,514	(2,001,268,827)	222,987,499,415	(2,001,268,827)
	219,620,573,320	-	219,887,902,735	-

*In which: Repayments to suppliers from related parties
 (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 FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5.5 Other receivables

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND) (Re-stated)	
	Book value	Allowance	Book value	Allowance
a) Short-term				
Dividends and profit distributions receivable	71,675,783,869	(47,784,702,480)	70,804,371,332	(47,784,702,480)
Receivables to employees	430,040,000	-	430,040,000	-
Deposits	2,515,414,458	(17,386,780)	1,731,321,547	(17,386,780)
Other receivables	440,874,795	-	443,343,214	-
<i>Xuan Cau Investment Joint Stock Company - overdue interest</i>	68,289,454,616	(47,767,315,700)	68,199,666,571	(47,767,315,700)
<i>Vitaly Joint Stock Company - receivables from equitization deposits</i>	5,923,054,795	-	5,923,054,795	-
<i>and others</i>	25,305,660,435	(25,305,660,435)	25,305,660,435	(25,305,660,435)
<i>Truong An - Viwaseen JSC - loan for enterprise restructuring support</i>	1,846,506,273	(1,846,506,273)	1,846,506,273	(1,846,506,273)
<i>Havali FiCO Joint Stock Company - loans and capital contributions</i>	5,462,296,435	(5,462,296,435)	5,462,296,435	(5,462,296,435)
<i>Receivables for financial support for compensation of Project for</i>	5,118,888,000	(5,118,888,000)	5,118,888,000	(5,118,888,000)
<i>Neighborhoods 4, 5, 6, Tan Dinh Ward, District 1</i>				
<i>BT 20 - Cuu Long Joint Stock Company - management and</i>	8,210,292,645	(8,210,292,645)	8,210,292,645	(8,210,292,645)
<i>administration expenses</i>	2,695,985,621	-	2,695,985,621	-
<i>FiCO Trading Building Materials Company Limited - Danang Branch</i>				
<i>- transferred receivables</i>	11,319,000,000	-	11,444,000,000	-
<i>FiCO Investment Joint Stock Company - receivable for reimbursement</i>				
<i>of apartment maintenance fees</i>	298,000,000	-	298,000,000	-
<i>Asean Tiles Corporation - advance for material purchases</i>	2,109,770,412	(1,823,671,912)	1,894,982,367	(1,823,671,912)
<i>Other receivables - remaining balance</i>	1,398,872,688	-	2,519,420,115	-
b) Long-term				
Deposits	1,398,872,688	-	2,519,420,115	-
Total	73,074,656,557	(47,784,702,480)	73,323,791,447	(47,784,702,480)
In which: Other receivables from related parties	40,206,194,034	-	41,391,194,034	-

(Details in Note 7.2)

27
SNG
NH
M T
VIET
A N
030
T
VAT
THAN

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

NOTES TO THE INTERIM 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								
Hoang Dung Construction Trading Company Limited	> 3 years	103,066,693,079	(95,985,661,670)	7,081,031,409	> 3 years	103,066,693,079	(95,985,661,670)	7,081,031,409
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	47,533,843,034	(47,197,813,569)	336,029,465	> 3 years	47,533,843,034	(47,197,813,569)	336,029,465
2. Short-term repayments to suppliers								
Sagen Constructive Design Consultancy	> 3 years	2,001,268,827	(2,001,268,827)	-	> 3 years	2,001,268,827	(2,001,268,827)	-
Joint Stock Company	> 3 years	631,215,000	(631,215,000)	-	> 3 years	631,215,000	(631,215,000)	-
Lixil Vietnam Corporation	> 3 years	559,330,130	(559,330,130)	-	> 3 years	559,330,130	(559,330,130)	-
SPL Corporation	> 3 years	245,000,000	(245,000,000)	-	> 3 years	245,000,000	(245,000,000)	-
Others	> 3 years	565,723,697	(565,723,697)	-	> 3 years	565,723,697	(565,723,697)	-
3. Other short-term receivables								
Vitaly Joint Stock Company	> 3 years	47,784,702,480	(47,784,702,480)	-	> 3 years	47,784,702,480	(47,784,702,480)	-
BT20 - Cuu Long Joint Stock Company	> 3 years	25,305,660,435	(25,305,660,435)	-	> 3 years	25,305,660,435	(25,305,660,435)	-
Havali FICO Joint Stock Company	> 3 years	8,210,292,645	(8,210,292,645)	-	> 3 years	8,210,292,645	(8,210,292,645)	-
Project of Neighborhoods 4, 5, 6, Tan Dinh Ward, District 1	> 3 years	5,462,296,435	(5,462,296,435)	-	> 3 years	5,462,296,435	(5,462,296,435)	-
Ms. Duong Thi Mai Lien	> 3 years	5,118,888,000	(5,118,888,000)	-	> 3 years	5,118,888,000	(5,118,888,000)	-
Mr. Vu Hoang Long	> 3 years	9,000,000	(9,000,000)	-	> 3 years	9,000,000	(9,000,000)	-
Others	> 3 years	8,386,780	(8,386,780)	-	> 3 years	8,386,780	(8,386,780)	-
	> 3 years	3,670,178,185	(3,670,178,185)	-	> 3 years	3,670,178,185	(3,670,178,185)	-
Total		152,852,664,386	(145,771,632,977)	7,081,031,409		152,852,664,386	(145,771,632,977)	7,081,031,409

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5.7 Shortage of assets awaiting resolution

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Amount	Value	Amount	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
Total	3,293,864,688	3,293,864,688	6,197,976,540	6,197,976,540

5.9 Inventories

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Original value	Allowance	Original value	Allowance
Work in-progress (i)	218,297,958,941	-	218,297,958,941	-
Goods	8,116,801,414	(6,756,049,721)	40,375,332,054	(20,067,348,795)
Real estate goods	19,962,563,400	-	19,962,563,400	-
Total (i)	246,377,323,755	(6,756,049,721)	278,635,854,395	(20,067,348,795)
FiCO Star Project (1)	218,297,958,941	218,297,958,941	218,297,958,941	218,297,958,941
Total	218,297,958,941	218,297,958,941	218,297,958,941	218,297,958,941

(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.

NOTES TO THE INTERIM 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 Deferred expenses

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Short-term	1,047,919,119	610,782,398
Compacted concrete expense	401,917,020	401,917,020
Other deferred expenses	646,002,099	208,865,378
Long-term	40,690,418,119	38,640,855,124
Tools and supplies	4,250,464,068	1,266,543,279
Sailing Tower office rental expenses (i)	36,439,954,051	37,374,311,845
Total	41,738,337,238	39,251,637,522

- (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 FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5.11 Tangible fixed assets

a) Tangible fixed assets

Unit: VND

	Buildings and Structures	Machinery, equipment	Transportation means	Office equipment	Total
HISTORICAL COST					
As at 01/01/2026	36,486,853,092	5,824,706,592	15,234,367,968	520,402,887	58,066,330,539
As at 30/6/2026	36,486,853,092	5,824,706,592	15,234,367,968	520,402,887	58,066,330,539
ACCUMULATED DEPRECIATION					
As at 01/01/2026	31,277,150,812	839,649,928	14,740,585,133	448,686,830	47,306,072,703
Depreciation	400,471,000	360,365,568	74,067,426	9,615,738	844,519,732
As at 30/6/2026	31,677,621,812	1,200,015,496	14,814,652,559	458,302,568	48,150,592,435
NET BOOK VALUE					
As at 01/01/2026	5,209,702,280	4,985,056,664	493,782,835	71,716,057	10,760,257,836
As at 30/6/2026	4,809,231,280	4,624,691,096	419,715,409	62,100,319	9,915,738,104

In which: The historical cost of tangible fixed assets which were fully depreciated but still in use amounted to VND 43,200,946,449 as at 30 June 2026 (as at 1 January 2026: VND 45,706,962,639).

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

	30/6/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Historical cost	Accumulated depreciation	History cost	Accumulated depreciation
Description				
Buildings and structures				
Infrastructure of the Champagne winery	28,440,901,780	23,632,866,369	28,440,901,780	23,243,025,663
(permanent structures)	13,173,800,871	13,173,800,871	13,173,800,871	13,173,800,871
4th Floor, No. 9-19 Ho Tung Mau Street	7,925,100,909	7,925,100,909	7,925,100,909	7,925,100,909
Value of assets attached to land	7,342,000,000	2,533,964,589	7,342,000,000	2,144,123,883
transferred under Transfer Agreement No. 797 dated 17 March 2023		4,808,035,411		5,197,876,117

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

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5.13 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	675,409,074	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

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

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5.13 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 - No. 348 Ben Van Don Street, Ward 1, District 4, Ho Chi Minh City	20,419,661,166	15,888,552,786	15,888,552,786	20,419,661,166	15,374,790,408	5,044,870,758
Mezzanine commercial and service floor (235.1 m ²), Apartment Building No. 17 Ho Hao Hon, District 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
Factory purchased from FICO Construction Mechanics Joint Stock Company	5,546,280,685	4,714,338,594	831,942,091	5,546,280,685	4,437,024,564	1,109,256,121
	4,040,963,051	4,040,963,051	-	4,040,963,051	4,021,163,051	19,800,000

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 FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5.14 Short-term trade payables

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Cam Ranh FiCOSand Company Limited	69,172,394,163	75,201,684,847
Phuoc Hoa FiCO Joint Stock Company	61,824,542,291	60,139,000,183
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	8,935,722,025	12,567,645,504
Bui Duc Manufacturing and Trading One Member Company Limited	13,908,996,000	6,867,050,400
Others	41,974,674,927	47,924,246,816
Total	195,816,329,406	202,699,627,750

Overdue outstanding debts

Cam Ranh FiCOSand Company Limited

Total

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Cam Ranh FiCOSand Company Limited	69,172,394,163	75,201,684,847
Total	69,172,394,163	75,201,684,847
<i>In which: Trade payables from related parties (Details in Note 7.2)</i>	<i>143,085,943,989</i>	<i>149,576,504,728</i>

5.15 Short-term prepayments from customers

Song Ngoc Trading and Service Company Limited (i)

Others

Total

In which: Prepayments from customers from related parties (Details in Note 7.2)

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Song Ngoc Trading and Service Company Limited (i)	97,234,945,500	97,234,945,500
Others	8,090,720,742	16,142,260,252
Total	105,325,666,242	113,377,205,752
<i>In which: Prepayments from customers from related parties (Details in Note 7.2)</i>	<i>7,381,335,438</i>	<i>7,381,335,438</i>

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

5.16 Dividends and profit payable

Dividends and profit payable

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND (Re-stated)
Dividends and profit payable	133,111,719	106,003,992

5.17 Short-term accrued expenses

Interest expenses

Mineral rights expenses

Others

Total

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Interest expenses	482,656,424	536,016,706
Mineral rights expenses	100,297,000	100,297,000
Others	1,649,721,491	213,200,875
Total	2,232,674,915	849,514,581

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

5.18 Others payables

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND (Re-stated)
Short-term	1,211,397,117	1,251,039,904
Social insurance	5,560,771	5,560,771
Other payables	1,205,836,346	1,245,479,133
<i>Danang Branch of FiCO Trading Building Materials Company Limited</i>	324,816,118	324,816,118
<i>Remuneration for Boards of Directors and Supervisors</i>	60,000,000	60,000,000
<i>Other payables</i>	821,020,228	860,663,015
Long-term	23,934,877,486	25,119,877,486
Others	23,934,877,486	25,119,877,486
<i>FiCO Tower Project - Tan Bach Viet Construction Investment Company Limited (i)</i>	17,815,183,987	17,815,183,987
<i>Other payables</i>	6,119,693,499	7,304,693,499
Total	25,146,274,603	26,370,917,390
<i>In which: Other payables from customers from related parties (Details in Note 7.2)</i>	<i>19,284,555,376</i>	<i>20,468,207,806</i>

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

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

5.19 Taxes and receivables from, payables to the State Budget

	01/01/2026 VND	Additions VND	Paid VND	30/6/2026 VND
a) Payables				
<i>Short-term</i>				
Value added tax	2,942,073,836	8,568,700,014	9,810,639,950	1,700,133,900
Corporate income tax	2,942,073,836	8,568,700,014	9,810,639,950	1,700,133,900
Personal income tax	2,039,739,614	5,806,785,155	6,961,232,941	885,291,828
Land tax, Land rental charges	430,116,860	-	-	430,116,860
Fee, charges and other payables	222,452,000	1,550,729,531	1,638,221,681	134,959,850
	-	1,207,966,028	1,207,966,028	-
	249,765,362	3,219,300	3,219,300	249,765,362
b) Receivables	310,436,965	-	-	310,436,965
<i>Short-term</i>				
Import-export tax	310,436,965	-	-	310,436,965
Fee, charges and other receivables	115,199	-	-	115,199
	310,321,766	-	-	310,321,766

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

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5.20 Short-term borrowings

	30/6/2026 VND	Increase in period VND	Decrease in period VND	01/01/2026 VND
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch (i)	320,326,049,880	368,151,333,619	506,990,125,048	459,164,841,309
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Branch 5 (ii)	40,000,000,000	48,408,655,315	48,383,740,600	39,975,085,285
Commercial Joint Stock Bank for Foreign Trade of Vietnam - Bac Binh Duong Branch (iii)	40,338,787,487	55,700,000,000	65,296,473,288	49,935,260,775
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) - Head Office (iv)	-	-	8,247,190,560	8,247,190,560
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch (Credit cards) (v)	46,268,000	75,889,204	241,194,849	211,573,645
Total	400,711,105,367	472,335,878,138	629,158,724,345	557,533,951,574

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5.20 Short-term borrowings (Continued)

- (i) *Short-term loan from Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch under Credit Agreement No. 01/2026/77158/HDTD dated 7 January 2026 with the following terms:*
- Credit line: VND 500,000,000,000;
 - Maturity of the contract: 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: Under the Mortgage Agreement No. 52/2015/77158/HDTC dated 02 November 2015 and amending Appendix No. 52/2015/77158/HDTC-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.
- (ii) *Short-term loan from Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Branch 5 under Credit Agreement No. 6222-LAV-202500600 dated 16 October 2025 with the following terms:*
- Credit line: VND 40,000,000,000;
 - Maturity of the contract: 36 months from the effective date of the contract. The bank will review the credit limit grant annually;
 - Borrowing purpose: Adding working capital, issue guarantees and open L/Cs for the purchase of goods and raw materials for the Corporation's business operations;
 - Interest rate: Floating interest rate, with the interest rate adjustment periods specified in each Disbursement Request cum Debt Acknowledgment or stated in written notices;
 - Method of security: Mortgage Agreement for land use rights and assets attached to land No. 6222-LCP-202500276 dated 16 October 2025.
- (iii) *Short-term loan from Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Bac Binh Duong Branch under Credit Agreement No. 038A25/HM-QLN dated 5 November 2025 with the following terms:*
- Credit line: VND 50,000,000,000;
 - Maturity of the contract: 12 months from the effective date of the contract but not more than 14 November 2026; The maximum loan term for each debt receipt is 06 months;
 - Borrowing purpose: Adding working capital;
 - Interest rate: According to each indebtedness receipt;
 - Method of security: Under Goods 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.

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

5.20 Short-term borrowings (Continued)

- (iv) *Short-term loan from Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) - Head Office under Credit Agreement No. 1027068.26 dated 24 April 2026 with the following terms:*
- Credit line: VND 150,000,000,000;
 - Maturity of the contract: 12 months from the effective date of the contract.
 - Borrowing purpose: Adding working capital for the Corporation's business activities;
 - Interest rate: Floating loan interest rates and interest rate adjustment terms are specifically specified in each disbursement application cum debt acceptance contract or shown on VIB's online business customer transaction platform;
 - Method of security: Pledge of shares under Share Pledge Agreement No. 5082839.24 dated 15 April 2024 and Amendment No. 5082839(1).24 to the Share Pledge Agreement dated 20 February 2025, comprising 3,058,343 shares of Hoa An Joint Stock Company (stock code: DHA) and 3,056,097 shares of Thanh Thanh Ceramic Joint Stock Company (stock code: TTC).
- (v) *Short-term loan from Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch with the following terms:*
- Corporate Credit Card Issuance and Usage Agreement No. 114/2025/77158/HD-TTĐN dated 15 September 2025.
 - Credit line: VND 1.500.000.000.

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5.21 Owners' equity

a. Changes of owners' equity

Unit: VND

	Owners' equity	Other capital	Investment and Development Fund	Retained profits	Total
As at 01/01/2025	1,270,000,000,000	-	17,744,677,068	124,543,202,175	1,412,287,879,243
Profit in the previous period	-	-	-	90,832,567,925	90,832,567,925
2024 dividend distribution	-	-	-	(63,500,000,000)	(63,500,000,000)
Appropriation to Development and Investment Fund	-	13,295,990,000	44,102,367,541	(57,398,357,541)	-
Appropriation to Bonus Fund	-	-	-	(3,644,844,634)	(3,644,844,634)
As at 01/01/2026	1,270,000,000,000	13,295,990,000	61,847,044,609	90,832,567,925	1,435,975,602,534
Profit in this period	-	-	-	65,271,601,299	65,271,601,299
2025 dividend distribution (i)	-	-	-	(69,850,000,000)	(69,850,000,000)
Appropriation to Development and Investment Fund (i)	-	29,950,000	9,548,715,861	(9,578,665,861)	-
Appropriation to Bonus Fund for the Boards of Directors, Executives and Supervisors (i)	-	-	-	(800,000,000)	(800,000,000)
Appropriation to Bonus Fund (i)	-	-	-	(2,533,536,817)	(2,533,536,817)
Appropriation to Welfare Fund (i)	-	-	-	(1,689,024,544)	(1,689,024,544)
As at 30/6/2026	1,270,000,000,000	13,325,940,000	71,395,760,470	71,652,942,002	1,426,374,642,472

(i) The Corporation distributed profits of year 2025 according to its Resolution of the 2026 Annual General Meeting of Shareholders No. 01/NQ-DHDCD dated 21 April 2026 as follows:

- Dividend payment at a rate of 5% of the charter capital, in the amount of VND 69,850,000,000.
- Appropriation to the Development and Investment Fund at a rate of 11.34% of the 2025 after-tax profit, amounting to VND 9,548,715,861.
- Appropriation to Bonus Fund for the Boards of Directors, Executives and Supervisors at a rate of 0.95% of the 2025 after-tax profit, amounting to VND 800,000,000.
- Appropriation to the Bonus Fund at a rate of 3% of the 2025 after-tax profit, in the amount of VND 2,533,536,817.
- Appropriation to the Welfare Fund at a rate of 2% of the 2025 after-tax profit, in the amount of VND 1,689,024,544.

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5.21 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

5.22 Off-Balance Sheet Items in the Interim Financial Statements

a) Foreign currencies

	30/6/2026	01/01/2026
Bank deposits		
USD	952.72	959.32
Equivalent to VND	25,036,857	25,121,980

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

5.22 Off-Balance Sheet Items in the Interim Financial Statements**b) List of inventories, prepaid expenses, shares and investments pledged as collateral for borrowings**

No.	Description	Revolving value in this period (VND)	Revolving value in previous period (VND)	Pledgee / Mortgagee	Purpose of security	Deadline
1	Inventories	218,297,958,941	218,297,958,941			
	Work in-progress	218,297,958,941	218,297,958,941	Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch	(i)	(iv)
	Description	Unamortized balance as at 30/6/2026 (VND)	Unamortized balance as at 01/01/2026 (VND)	Pledgee / Mortgagee	Purpose of security	Deadline
2	Deferred expenses	36,439,954,051	37,374,311,845			
	Long-term deferred expenses	36,439,954,051	37,374,311,845	Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch	(i)	(iv)
	Description	30/6/2026 Shares	01/01/2026 Shares	Pledgee / Mortgagee	Purpose of security	Deadline
3	Shares	6,114,440	6,114,440			
	Thanh Thanh Ceramic Tile Joint Stock Company	3,056,097	3,056,097	Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) - Head Office	(ii)	(iv)
	Hoa An Joint Stock Company	3,058,343	3,058,343	Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) - Head Office	(ii)	(iv)
	Description	Deposit balance as at 30/6/2026 (VND)	Deposit balance as at 01/01/2026 (VND)	Pledgee / Mortgagee	Purpose of security	Deadline
4	Investments held to maturity	1,000,000,000	-			
		1,000,000,000	-	Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Branch 5	(iii)	(iv)
	Description	Contributed capital as at 30/6/2026 (VND)	Contributed capital as at 01/01/2026 (VND)	Pledgee / Mortgagee	Purpose of security	Deadline
5	Long-term financial	30,000,000,000	30,000,000,000			
	Cam Ranh FiCOSand Company Limited	30,000,000,000	30,000,000,000	Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho	(i)	(iv)

(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 FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
For the period ended 30 June 2026

6. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS OF THE INTERIM 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	498,188,705,370	665,268,532,133
Revenue from provision of services	5,785,928,667	5,635,800,038
Revenue from real estate	7,716,334,552	6,862,625,700
Total	511,690,968,589	677,766,957,871
<i>In which: Sales transactions with related parties (Details in Note 7.2)</i>	<i>265,426,085,559</i>	<i>326,158,922,367</i>

6.2 Revenue deductions

	For the period ended 30/6/2026 VND	For the period ended 30/6/2025 VND
Trade discounts	1,262,815,954	1,530,726,796
Sales discounts	7,851,038	303,195,079
Sales returns	902,993,219	-
Total	2,173,660,211	1,833,921,875
<i>In which: Revenue deductions from related parties (Details in Note 7.2)</i>	<i>2,173,660,211</i>	<i>1,119,024,834</i>

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	496,015,045,159	663,434,610,258
Revenue from provision of services	5,785,928,667	5,635,800,038
Revenue from real estate	7,716,334,552	6,862,625,700
Total	509,517,308,378	675,933,035,996
<i>In which: Sales transactions with related parties (Details in Note 7.2)</i>	<i>263,252,425,348</i>	<i>325,039,897,533</i>

NOTES TO THE INTERIM 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	476,491,054,131	640,168,065,259
Cost of services rendered	3,274,560,259	3,172,671,570
Cost of real estates	2,754,132,876	2,472,967,306
Provision/(reversal) for inventory devaluation	(13,311,299,074)	(243,651,154)
Total	469,208,448,192	645,570,052,981
<i>In which: Sales transactions with related parties (Details in Note 7.2)</i>	<i>295,141,110,890</i>	<i>424,268,217,989</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	13,497,992,671	6,126,227,234
Dividends and profit distributed in cash or non-cash assets	45,246,520,275	46,610,266,950
Realized foreign exchange gain	28,902,774	211,888,199
Unrealized foreign exchange gain	85,883	11,248,644
Total	58,773,501,603	52,959,631,027
<i>In which: Financial income from related parties (Details in Note 7.2)</i>	<i>45,246,520,275</i>	<i>46,308,266,950</i>

6.6 Financial expenses

	For the period ended 30/6/2026 VND	For the period ended 30/6/2025 VND
Borrowing costs	13,498,411,801	9,561,929,582
Realized foreign exchange losses	15,231,629	4,611,379
Total	13,513,643,430	9,566,540,961

NOTES TO THE INTERIM 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	1,647,052,025	1,987,126,312
Office supplies expenses	85,580,966	-
Outsourcing expenses	98,642,659	896,505,590
Other cash expenses	1,462,828,400	1,090,620,722
General and administrative expenses	19,536,339,044	22,161,256,125
Employee expenses	10,499,657,970	15,414,238,940
Office supplies expenses	177,459,850	222,664,357
Amortization and Depreciation expenses	94,313,458	113,428,999
Tax and fees	120,383,361	70,784,468
Outsourcing expenses	4,699,425,878	4,285,530,410
Other cash expenses	3,945,098,527	2,054,608,951
Total	21,183,391,069	24,148,382,437

6.8 Other revenue

	For the period ended 30/6/2026 VND	For the period ended 30/6/2025 VND
Disposals of fixed assets	-	567,354,546
Income from compensation	632,692,390	677,128,349
Others	780,010,387	377,092,716
Total	1,412,702,777	1,621,575,611

6.9 Other expense

	For the period ended 30/6/2026 VND	For the period ended 30/6/2025 VND
Net book value of fixed assets and disposal costs	14,185,185	-
Penalties	-	13,999,039
Compensation costs for broken bricks for customers	449,600,782	666,497,701
Others	62,642,801	32
Total	526,428,768	680,496,772

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

6.10 Current corporate income tax expense

	For the period ended 30/6/2026 VND	For the period ended 30/6/2025 VND
Accounting profit before income tax	65,271,601,299	50,548,769,483
<i>Increase adjustment:</i>	263,114,807	218,345,054
<i>Non-deductible expenses</i>	8,401,807	218,345,054
<i>Remuneration for non-executive Board of Directors</i>	254,713,000	-
<i>Decrease adjustment:</i>	45,246,520,275	46,610,266,950
<i>Dividends and profit distributions</i>	45,246,520,275	46,610,266,950
Assessable income	20,288,195,831	4,156,847,587
Tax loss carried forward as permitted	20,288,195,831	4,156,847,587
Taxable income	-	-
Corporate income tax rate	20%	20%
Current corporate income tax expense	-	-

6.11 Production and business expenses by factors

	For the period ended 30/6/2026 VND	For the period ended 30/6/2025 VND
Employee expenses	10,585,238,936	15,414,238,940
Amortization and Depreciation expenses	2,568,070,396	2,306,020,369
(Reversal)/Increase in allowances	(13,311,299,074)	74,149,028
Outsourcing expenses	7,109,905,240	8,448,534,449
Other cash expenses	4,880,094,188	3,645,535,867
Total	11,832,009,686	29,888,478,653

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

For the period ended 30 June 2026

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**

In which:

Name	Position	For the period	For the period
		ended 30/6/2026	ended 30/6/2025
		VND	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

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

NOTES TO THE INTERIM 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	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

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

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

7.2 Information of related parties (Continued)

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			295,141,110,890	424,268,217,989
Phuoc Hoa FiCO Joint Stock Company	Subsidiary	Purchase of construction materials	136,865,760,178	165,859,975,656
Vitaly Joint Stock Company	Associate	Purchase of construction materials	1,375,103,070	7,646,813,136
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	Subsidiary	Purchase of construction materials	2,449,029,254	49,173,239,055
Asean Tiles Corporation	Subsidiary	Purchase of construction materials	147,476,367,197	143,263,325,330
Cam Ranh FiCO Sand Company Limited	Subsidiary	Purchase of construction materials	6,974,851,191	43,884,150,075
Mineral Packaging No. 01 Joint Stock Company	Associate	Purchase of packaging	-	1,060,753,000
FiCO - Corea Construction Company Limited	Associate	Purchase of construction materials	-	13,379,961,737
Sales transactions			265,426,085,559	326,158,922,367
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	Subsidiary	Sale of construction materials	-	3,757,414,599
Tay Ninh FiCO Cement Joint Stock Company	Associate	Sale of construction materials	-	601,088,181
FiCO Commerce Product One Member Company	Subsidiary	Sale of construction materials	248,452,837,156	280,179,684,822
Tan Dinh FiCO Construction Mechanics Joint Stock Company	Subsidiary	Revenue from rental	1,560,000,000	840,000,000
FiCO - Corea Construction Company Limited	Associate	Sale of construction materials	10,589,899,787	19,286,459,748
Phuoc Hoa FiCO Joint Stock Company	Subsidiary	Sale of construction materials	4,823,348,616	6,258,383,693
FiCO Pan-United Concrete Joint Stock Company	Associate	Sale of construction materials	-	15,235,891,324

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

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

7.2 Information of related parties (Continued)

b. Transactions with related parties (Continued)

Related parties	Relationship	Nature of transaction	For the period ended 30/6/2026 VND	For the period ended 30/6/2025 VND
Revenue deductions			2,173,660,211	1,119,024,834
FiCO Commerce Product One Member Company Limited	Subsidiary	Revenue deductions	1,270,666,992	326,967,301
FiCO - Corea Construction Company Limited	Associate	Revenue deductions	902,993,219	792,057,533
Financial income			45,246,520,275	46,308,266,950
Tay Ninh FiCO Cement Joint Stock Company	Associate	Dividends received	42,190,423,275	39,703,313,650
Hoa An Joint Stock Company	Associate	Dividends received	-	5,382,514,500
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	Subsidiary	Dividends received	3,056,097,000	1,222,438,800
Others			58,095,782,743	52,725,764,123
FiCO Commerce Product One Member Company Limited	Subsidiary	Compensation expense for damaged tiles	449,600,782	666,497,701
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	Subsidiary	Compensation income for damaged tiles	6,301,072	225,833,037
		Sales discount received and trade discount received	-	150,563,860
Asean Tiles Corporation	Subsidiary	Compensation income for damaged tiles	442,009,935	428,075,893
		Trade discount received	1,262,815,954	227,894,925
		Purchase discount received	-	123,510,213
		Trade discount received	-	41,953,890
Vitaly Joint Stock Company	Associate	Compensation income for damaged tiles	-	11,384,604
		Dividends	27,940,000,000	25,400,000,000
State Capital Investment Corporation - Limited Company	Significant shareholder			
Xuan Cau Investment Joint Stock Company	Significant shareholder	Dividends	27,995,055,000	25,450,050,000

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

NOTES TO THE INTERIM 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		01/01/2026	
			VND		VND	
Receivables from customers						
FICO Commerce Product One Member Company Limited	Short-term	Sale of goods and services	164,488,810,366	168,805,017,602		
Vitaly Joint Stock Company	Short-term	Sale of goods and services	133,109,813,331	135,088,032,418		
Asean Tiles Corporation	Short-term	Sale of goods and services				
Tan Dinh FiCO Construction Mechanics Joint Stock Company	Short-term	Sale of goods and services	13,390,003,889	13,522,608,095		
Phuoc Hoa FiCO Joint Stock Company	Short-term	Sale of goods and services		45,114,206		
FICO High Technology Joint Stock Company	Short-term	Sale of goods and services	11,310,433,947	11,181,213,947		
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	Short-term	Sale of goods and services				
Cam Ranh FiCOSand Company Limited	Short-term	Sale of goods and services				
Da Nang Branch of FiCO Trading Building	Short-term	Sale of goods and services	920,979,211	920,979,211		
Materials Company Limited	Short-term	Sale of goods and services				
FICO Pan-United Concrete Joint Stock Company	Long-term	Sale of goods and services	5,610,778,708	6,821,863,427		
FICO - Corea Construction Company Limited	Short-term	Sale of goods and services	219,620,573,320	219,887,902,735		
Prepayments to sellers						
Asean Tiles Corporation	Short-term	Advance payment for the purchase of construction materials	219,592,596,670	219,859,926,085		
FICO High Technology Joint Stock Company	Short-term	Advance payment for goods	27,976,650	27,976,650		

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

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

7.2 Information of related parties (Continued)

c. Balances with related parties (Continued)

Related parties	Classification	Nature of transaction	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Other receivables				
Vitaly Joint Stock Company	Short-term	Capital contribution	40,206,194,034	41,391,194,034
	Short-term	Debt before privatization	20,579,214,440	20,579,214,440
	Short-term	Others	4,722,757,195	4,722,757,195
	Short-term	Others	3,688,800	3,688,800
Asean Tiles Corporation	Short-term	Debt before privatization	298,000,000	298,000,000
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
FiCO Trading Building Materials Company Limited	Short-term	Others	2,695,985,621	2,695,985,621
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	Short-term	Deposits	500,000,000	1,685,000,000
			143,085,943,989	149,576,504,728
Trade payables				
Phuoc Hoa FiCO Joint Stock Company	Short-term	Payment for goods	61,824,542,291	60,139,000,183
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	Short-term	Payment for goods	8,935,722,025	12,567,645,504
Vitaly Joint Stock Company	Short-term	Payment for goods	1,644,049,541	158,938,225
Cam Ranh FiCOSand Company Limited	Short-term	Payment for goods	69,172,394,163	75,201,684,847
FiCO Trading Building Materials Company Limited	Short-term	Payment for goods	1,509,235,969	1,509,235,969

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

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the period ended 30 June 2026

7.2 Information of related parties (Continued)

c. Balances with related parties (Continued)

Related parties	Classification	Nature of transaction	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Prepayments from customers				
FiCO Trading Building Materials Company Limited	Short-term	Payment for goods, services	7,381,335,438	7,381,335,438
Other payments				
FiCO Trading Building Materials Company Limited	Short-term	Others	7,381,335,438	7,381,335,438
Da Nang Branch of FiCO Trading Building	Short-term	Others	19,284,555,376	20,468,207,806
Materials Company Limited			22,995,630	21,648,060
FiCO Commerce Product One Member Company	Short-term	Deposits received	500,000,000	1,685,000,000
Tan Bach Viet Investment and Construction	Short-term	Other payables related to the FiCO	17,815,183,987	17,815,183,987
Limited Liability Company		Tower project		
Cam Ranh FiCOSand Company Limited	Short-term	Others	621,559,641	621,559,641

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

7.3 Comparative figures

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

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

The Corporation has applied the guidance of Circular No. 99/2025/TT-BTC from 1 January 2026. To ensure comparability of the information presented in the financial statements, the Corporation has re-presented certain items as at 1 January 2026 in the financial position statement as follows:

No. Items	Code	Stated (VND)	Re-stated (VND)	Difference (VND)
1 Short-term investments held to maturity	123	398,300,000,000	404,670,238,355	6,370,238,355
2 Other short-term receivables	135	77,174,609,687	70,804,371,332	(6,370,238,355)
3 Dividends and profit payables	314	-	106,003,992	106,003,992
4 Other short-term payables	320	1,357,043,896	1,251,039,904	(106,003,992)

Ho Chi Minh City, 26 August 2026

Preparer

Chief Accountant

General Director

Pham Thi Kim Chi

Nguyen Xuan Hung

Cao Trung Thu

