TỔNG CÔNG TY VLXD SỐ 1 - CTCP	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 291 /FiCO-CV	*Tp. HCM, ngày 29 tháng 10 năm 2026*

V/v Giải trình chỉ tiêu Kết quả kinh doanh Quý III/2026

Kính gửi: - **ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**
- **SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI (HNX)**

Căn cứ:

- *Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;*
- *Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.*

Tổng Công ty Vật liệu xây dựng Số 1 - CTCP (Sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty") xin giải trình về sự biến động của chỉ tiêu liên quan kết quả kinh doanh Quý III năm 2026, cụ thể như sau:

Các chỉ tiêu	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Chênh lệch	Tỷ lệ
Doanh thu thuần trên BCTC tổng hợp	280.403.000.076	283.188.145.934	(2.785.145.858)	(0,98%)
LN sau thuế trên BCTC tổng hợp	41.271.903.705	25.413.520.002	15.858.383.703	62,40%
Doanh thu thuần trên BCTC hợp nhất	234.141.880.312	246.958.254.095	(12.816.373.783)	(5,19%)
LN sau thuế trên BCTC hợp nhất	78.527.712.539	34.863.334.390	43.664.378.149	125,24%

Báo cáo tài chính tổng hợp:

Trong quý III năm 2026 lợi nhuận sau thuế đạt 41,27 tỷ đồng tăng 62,4% (tương đương tăng 15,86 tỷ đồng) so với cùng kỳ năm 2025 do các tác động trọng yếu sau:

- **Về doanh thu thuần và lợi nhuận gộp**: Mặc dù doanh thu thuần giảm nhẹ 0,98% do ảnh hưởng từ sự chững lại của thị trường vật liệu xây dựng và sự khan hiếm nguồn nguyên vật liệu(đặc biệt là mặt hàng cát). Tuy vậy, lợi nhuận gộp vẫn ghi nhận mức tăng 6,20 tỷ đồng nhờ chính sách điều hành giá bán linh hoạt và nâng cao hiệu quả đối với mảng kinh doanh đá.

- **Doanh thu hoạt động tài chính**: Tăng 13,08 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do Tổng công ty ghi nhận nguồn thu từ cổ tức, lợi nhuận được chia từ các đơn vị thành viên và tối ưu hóa quản lý dòng tiền làm gia tăng lãi tiền gửi phát sinh.
- **Chi phí tài chính**: Tăng 1,94 tỷ đồng do quy mô dư nợ vay bình quân tăng nhằm bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Báo cáo tài chính hợp nhất:

Tại báo cáo tài chính hợp nhất, doanh thu thuần Quý III năm 2026 giảm 5,19% (đạt 234,14 tỷ đồng) nhưng lợi nhuận sau thuế đạt 78,53 tỷ đồng, tăng 125,24% (tương đương 43,66 tỷ đồng) so với Quý III năm 2025. Nguyên nhân cụ thể như sau:

- **Doanh thu thuần**: Xu hướng giảm biến động đồng nhất với BCTC tổng hợp, do tác động từ bối cảnh khó khăn chung của ngành xây dựng và tình trạng thiếu hụt nguồn cung cát.
- **Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**: Tăng 58,92% (tương đương tăng 27,76 tỷ đồng) nhờ biên lợi nhuận mảng đá cải thiện rõ rệt.
- **Doanh thu hoạt động tài chính**: Tăng 226,2% (tương đương 3,0 tỷ đồng) nhờ Tổng Công ty và các đơn vị thành viên tối ưu hóa dòng tiền, nâng cao hiệu suất thu lãi từ tiền gửi.
- **Phần lãi trong công ty liên doanh liên kết**: Tăng 246,0% (tương đương 19,26 tỷ đồng) nhờ kết quả kinh doanh khởi sắc, hiệu quả cao từ các công ty liên kết tiêu biểu như Công ty Cổ phần Hóa An, Công ty Cổ phần Xi Măng FiCO Tây Ninh, Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan – United.

Trên đây là giải trình biến động của chỉ tiêu kết quả kinh doanh trên Báo cáo tài chính tổng hợp và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2026 của Tổng Công ty VLXD Số 1 – CTCP.

Kính trình Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội xem xét.

Trân trọng,

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu VT.

CAO TRƯỜNG THỤ

TỔNG CÔNG TY VLXD SỐ 1 **CÔNG TY CỔ PHẦN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 283 /CBTT-FiCO	*Tp.HCM, ngày 30 tháng 10 năm 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại Khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng công ty Vật liệu xây dựng Số 1 – CTCP thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Quý III 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 Quý III 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 kề toán riêng). ☑
- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:
  + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán .....):
    Có ☐ Không ☐
    Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:
    Có ☐ Không ☐
  + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán):
    Có ☐ Không ☐
    Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:
    Có ☐ Không ☐
  + Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có ☑ Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐ Không ☐

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

Có ☐ Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐ Không ☐

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/10/2026 tại đường dẫn: https://www.fico.com.vn/co-dong

Tài liệu đính kèm:
- BCTC Q3/2026
- Văn bản giải trình

TỔNG CÔNG TY VLXD SỐ 1 - CTCP

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

Nguyễn Lê Dung

TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

ꕥ -----★----- ꕥ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Quý 3 năm 2026

Thành phố Hồ Chí Minh - Tháng 10 năm 2026

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP	
Bảng Cân đối kế toán	3 - 5
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	6
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	7 - 8
Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 48

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công Ty Vật Liệu Xây Dựng Số 1 - Công ty Cổ phần trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp cho Quý 3 năm 2026.

TỔNG CÔNG TY

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

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

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

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

Vốn điều lệ của Tổng Công Ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300402493 thay đổi lần thứ 13 ngày 04/08/2025 là 1.270.000.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn, hai trăm bảy mươi tỷ đồng).
Tên Tổng Công Ty viết tắt: FICO
Cổ phiếu của Tổng Công Ty được giao dịch trên Sàn chứng khoán UPCOM với mã chứng khoán là FIC.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho Quý 3 năm 2026.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 30/09/2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,

Tổng Giám đốc

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

Cao Trường Thụ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

TÀI SẢN		MS	TM	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150+160)**	**100**		**1.120.593.106.610**	**1.264.164.015.791**
I-	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5.1**	**158.060.119.253**	**82.921.830.967**
1.	Tiền	111		93.060.119.253	82.921.830.967
2.	Các khoản tương đương tiền	112		65.000.000.000	
II-	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**5.2**	**269.879.309.040**	**404.670.238.355**
1	Chứng khoán kinh doanh	121			
2	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122			
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		269.879.309.040	404.670.238.355
4	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124			
5	Đầu tư ngắn hạn khác	125			
6	Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126			
III-	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**451.430.120.586**	**517.082.221.506**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	293.594.807.322	366.971.599.614
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	225.776.995.146	222.987.499.415
3	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4	Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134			
5	Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	75.739.566.973	70.804.371.332
6	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(145.771.632.977)	(145.771.632.977)
7	Tài sản thiếu chờ xử lý	137	5.6	2.090.384.122	2.090.384.122
IV-	**Hàng tồn kho**	**140**	**5.7**	**239.634.931.834**	**258.568.505.600**
1.	Hàng tồn kho	141		246.390.981.555	278.635.854.395
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(6.756.049.721)	(20.067.348.795)
V-	**Tài sản sinh học ngắn hạn**	**150**			
1	Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151			
2	Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152			
3	Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153			
VI-	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**1.588.625.897**	**921.219.363**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.8	1.278.188.932	610.782.398
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	162			-
3.	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	163	5.17	310.436.965	310.436.965
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164			
5.	Tài sản ngắn hạn khác	165			

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

TÀI SẢN	MS	TM	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.096.345.964.753**	**1.095.178.485.124**
I Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**898.872.688**	**2.519.420.115**
1 Phải thu dài hạn khác	215	5.5	898.872.688	2.519.420.115
2 Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216			
II Tài sản cố định	**220**		**21.901.399.994**	**24.735.479.091**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	9.498.391.124	10.760.257.836
- *Nguyên giá*	222		*58.066.330.539*	*58.066.330.539*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	223		*(48.567.939.415)*	*(47.306.072.703)*
2 Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- *Nguyên giá*	225			
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	226			
2. Tài sản cố định vô hình	*227*	5.10	12.403.008.870	13.975.221.255
- *Nguyên giá*	228		*25.898.352.618*	*25.898.352.618*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(13.495.343.748)*	*(11.923.131.363)*
III. Bất động sản đầu tư	**240**	**5.11**	**8.121.037.059**	**9.124.250.670**
1. Nguyên giá	241		31.597.726.547	31.597.726.547
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(23.476.689.488)	(22.473.475.877)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	**5.12**	**3.407.812.188**	**6.197.976.540**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		3.407.812.188	6.197.976.540
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**5.2**	**1.022.055.413.584**	**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		773.817.286.457	763.722.376.457
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		54.433.569.518	56.433.569.518
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(88.855.029.261)	(88.855.029.261)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266			
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**39.961.429.240**	**38.640.855.124**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.8	39.961.429.240	38.640.855.124
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273			
4. Tài sản dài hạn khác	274			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	**280**		**2.216.939.071.363**	**2.359.342.500.915**

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

NGUỒN VỐN		MS	TM	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
C-	**NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)**	**300**		**749.292.525.186**	**923.366.898.381**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**723.274.937.800**	**898.247.020.895**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	189.892.464.595	202.699.627.750
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	108.603.072.540	113.377.205.752
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	5.15	132.066.719	106.003.992
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.17	1.863.987.764	2.942.073.836
5.	Phải trả người lao động	315		7.002.224.990	11.501.055.460
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.16	100.297.000	849.514.581
7	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		83.640.900	
8.	Phải trả ngắn hạn khác	320	5.18	5.178.411.597	1.251.039.904
9	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.19	403.116.081.054	557.533.951.574
10	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		7.302.690.641	7.986.548.046
II-	**Nợ dài hạn**	**330**		**26.017.587.386**	**25.119.877.486**
1.	Phải trả người bán dài hạn	331			
2.	Phải trả dài hạn khác	338	5.18	26.017.587.386	25.119.877.486
D-	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	**5.20**	**1.467.646.546.177**	**1.435.975.602.534**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.270.000.000.000	1.270.000.000.000
-	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	411a		*1.270.000.000.000*	*1.270.000.000.000*
-	*Cổ phiếu ưu đãi*	411b			
2	Vốn khác của chủ sở hữu	414		13.325.940.000	13.295.990.000
3.	Quỹ đầu tư phát triển	418		71.395.760.470	61.847.044.609
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		112.924.845.707	90.832.567.925
-	*LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước*	420a		*6.381.340.703*	
-	*LNST chưa phân phối kỳ này*	420b		*106.543.505.004*	*90.832.567.925*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)		**440**		**2.216.939.071.363**	**2.359.342.500.915**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**6.1**	**280.609.479.667**	**284.992.957.476**	**792.300.448.256**	**962.759.915.347**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	206.479.591	1.804.811.542	2.380.139.802	3.638.733.417
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)**	**10**	**6.3**	**280.403.000.076**	**283.188.145.934**	**789.920.308.454**	**959.121.181.930**
4.	Giá vốn hàng bán	11	6.4	253.836.439.909	262.829.164.635	723.044.888.101	908.399.217.616
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)**	**20**		**26.566.560.167**	**20.358.981.299**	**66.875.420.353**	**50.721.964.314**
6.	Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-		
7.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.5	32.426.257.968	19.346.511.259	91.199.759.571	72.306.142.286
8.	Chi phí tài chính	23	6.6	6.741.820.449	4.795.981.304	20.255.463.879	14.362.522.265
	Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*6.741.820.449*	*4.795.981.304*	*20.240.232.250*	*14.362.522.265*
8.	Chi phí bán hàng	25	6.7	519.250.897	513.679.168	2.166.302.922	2.500.805.480
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	11.291.898.252	9.222.316.941	30.828.237.296	31.383.573.066
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21+(22-23)-(25+26)+27}**	**30**		**40.439.848.537**	**25.173.515.145**	**104.825.175.827**	**74.781.205.789**
12.	Thu nhập khác	31	6.8	1.089.803.452	583.928.709	2.502.506.229	2.205.504.320
13.	Chi phí khác	32	6.9	257.748.284	343.923.852	784.177.052	1.024.420.624
14.	**Lợi nhuận khác (40 = 31-32)**	**40**		**832.055.168**	**240.004.857**	**1.718.329.177**	**1.181.083.696**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)**	**50**		**41.271.903.705**	**25.413.520.002**	**106.543.505.004**	**75.962.289.485**
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.10	-	-	-	-
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)**	**60**		**41.271.903.705**	**25.413.520.002**	**106.543.505.004**	**75.962.289.485**
19.	**Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**	**61**		**41.271.903.705**	**25.413.520.002**	**106.543.505.004**	**75.962.289.485**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***106.543.505.004***	***75.962.289.485***
2. *Điều chỉnh cho các khoản*				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		3.837.292.708	3.458.336.804
- 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		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(91.170.770.914)	(72.082.896.474)
- Chi phí đi vay	06		20.240.232.250	14.357.910.886
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***26.138.959.974***	***21.451.989.547***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		67.267.711.509	61.563.873.016
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		32.244.872.840	753.353.456
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(16.453.809.918)	81.099.108.726
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(1.987.980.650)	760.598.937
- Chi phí đi vay đã trả	14		(19.704.215.544)	(14.895.919.130)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(5.706.418.766)	(3.565.870.350)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***81.799.119.445***	***147.167.134.202***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(290.750.433)	(5.032.902.909)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(317.000.000.000)	(275.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		446.000.000.000	160.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(10.094.910.000)	(13.295.990.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2.000.000.000	2.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		96.966.637.067	73.669.123.093
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***217.580.976.634***	***(58.159.769.816)***

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		748.229.313.848	867.774.672.293
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(902.647.184.368)	(974.924.805.525)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(69.823.937.273)	(63.472.345.975)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(224.241.807.793)***	***(170.622.479.207)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**75.138.288.286**	**(81.615.114.821)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**5.1**	**82.921.830.967**	**145.502.093.129**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	*61*		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**5.1**	**158.060.119.253**	**63.886.978.308**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

Tên viết tắt: FICO Co., JSC

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

Sở hữu vốn tại thời điểm 30 tháng 09 năm 2026

	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
Đối tượng	Tỷ lệ	Số CP	Thành tiền	Tỷ lệ	Số CP	Thành tiền
Vốn góp của Nhà nước (*)	40,08%	50.900.100	509.001.000.000	40,08%	50.900.100	509.001.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	40,00%	50.800.000	508.000.000.000	40,00%	50.800.000	508.000.000.000
Các cổ đông khác	19,92%	25.299.900	252.999.000.000	19,92%	25.299.900	252.999.000.000
Cộng		127.000.000	1.270.000.000.000		127.000.000	1.270.000.000.000

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

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 15 tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 70 người (30/09/2025 là 71 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

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

Hoạt động chính trong Quý 3 năm 2026: Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, Kinh doanh bất động sản.

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

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

1.4 Cấu trúc Tổng Công ty

Đơn vị trực thuộc: Tại ngày 30/09/2026, Tổng Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

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

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

Công ty con: Tại ngày 30/09/2026 Tổng Công ty có các Công ty con như sau:

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

Công ty liên kết, liên doanh: Tại ngày 30/09/2026 Tổng Công ty có các công ty liên doanh, liên kết như sau:

STT	Tên Công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
1	Công ty cổ phần xi măng FiCO Tây Ninh	Sản xuất xi măng	25,84%	25,84%
2	Công ty Cổ phần Hóa An	Khai thác và chế biến khoáng sản, sản xuất và kinh doanh VLXD	23,98%	23,98%
3	Công ty Cổ phần Vitaly	Sản xuất mua bán vật liệu xây dựng; Kinh doanh nhà ở, Môi giới bất động sản, tư vấn bất động sản	30,75%	30,75%
4	Công ty Cổ phần Havali – FiCO	Sản xuất thủy tinh, sản phẩm từ thủy tinh, sản phẩm chịu lửa	20%	20%
5	Công ty TNHH Xây dựng FiCO –Corea	Cung cấp dịch vụ kỹ thuật xử lý nền đất yếu cho các công trình xây dựng, dự án hạ tầng	49,5%	49,5%
6	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp	29%	29%
7	Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	Sản xuất bê tông thương phẩm	45%	45%
8	Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ Cao	Sản xuất gạch, bê tông thương phẩm	45%	45%

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

Năm tài chính

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

Kỳ kế toán Quý 3 bắt đầu từ ngày 01 tháng 01, kết thúc vào ngày 30 tháng 09 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp

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

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

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo là Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính tổng hợp nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty.

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

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

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ

Các 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.

Nguyên tắc ghi nhận tiền

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

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.

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.

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

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tổng Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tổng Công Ty.

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

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

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.

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.

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

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

Nguyên tắc kế toán 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).

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 uỷ 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.

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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;

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

(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp.

(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

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.

Báo cáo bộ phận

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

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	258.353.796	145.928.497
Tiền gửi không kỳ hạn (i)	92.801.765.457	82.775.902.470
Tương đương tiền (ii)	65.000.000.000	-
Cộng	**158.060.119.253**	**82.921.830.967**

(i) Chi tiết tiền gửi không kỳ hạn	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	66.371.239.876	60.849.453.088
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Hội Sở	528.950.110	10.356.260.254
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	12.112.037	8.739.906.475
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Gia Định	10.768.624.340	503.044.855
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - Chi nhánh 5	2.011.031.746	1.147.855.202
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Bình Dương	10.026.137.128	1.116.736.171
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	13.798.772	7.205.342
Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt	2.979.993.373	43.933.902
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	8.796.748	11.507.181
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam CN Bắc Sài Gòn	81.081.327	-
Cộng	**92.801.765.457**	**82.775.902.470**

(ii) Chi tiết khoản tương đương tiền	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Gia Định	65.000.000.000	-
Cộng	**65.000.000.000**	**-**

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND) (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Tiền gửi có kỳ hạn	**269.879.309.040**	**269.879.309.040**	-	**404.670.238.355**	**404.670.238.355**	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. HCM	13.300.000.000	13.300.000.000	-	13.300.000.000	13.300.000.000	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh 5	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	90.000.000.000	90.000.000.000	-	195.000.000.000	195.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Hội sở	25.000.000.000	25.000.000.000	-	50.000.000.000	50.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh TP. HCM	130.000.000.000	130.000.000.000	-	120.000.000.000	120.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Gia Định	-	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc sài Gòn	10.000.000.000	10.000.000.000		-	-	
Lãi dự thu tất cả các ngân hàng	579.309.040	579.309.040	-	6.370.238.355	6.370.238.355	-
Cộng	**269.879.309.040**	**269.879.309.040**	-	**404.670.238.355**	**404.670.238.355**	-

(i) Tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng được gửi tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 7,0 %/năm đến 9,5 %/năm.

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

b) Các khoản đầu tư tài chính vào Công ty con và Công ty liên doanh liên kết

	Tỷ lệ		30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Vốn nắm giữ	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào Công ty con			**282,659,586,870**	**213,096,716,777**	**(69,562,870,093)**	**282,659,586,870**	**213,096,716,777**	**(69,562,870,093)**
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FiCO	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)
Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	73.90%	73.90%	41,930,515,510	41,930,515,510	-	41,930,515,510	41,930,515,510	-
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định FiCO	64.24%	64.24%	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	51.00%	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	100.00%	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%	100.00%	100,000,000,000	33,274,670,903	(66,725,329,097)	100,000,000,000	33,274,670,903	(66,725,329,097)
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	51.00%	51.00%	2,550,000,000	-	(2,550,000,000)	2,550,000,000	-	(2,550,000,000)
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết			**773,817,286,457**	**755,861,199,737**	**(17,956,086,720)**	**763,722,376,457**	**745,766,289,737**	**(17,956,086,720)**
Công ty Cổ phần Xi Măng FiCO Tây Ninh	25.84%	25.84%	536,779,257,818	536,779,257,818	-	536,779,257,818	536,779,257,818	-
Công ty Cổ phần Hoá An	23.98%	23.98%	139,916,942,700	139,916,942,700	-	129,822,032,700	129,822,032,700	-
Công ty Cổ phần Vitaly	30.75%	30.75%	17,956,086,720	-	(17,956,086,720)	17,956,086,720	-	(17,956,086,720)
Công ty Cổ phần Havali FiCO	20.00%	20.00%	-	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Xây dựng FiCO Corea	49.50%	49.50%	-	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	29.00%	29.00%	21,512,337,231	21,512,337,231	-	21,512,337,231	21,512,337,231	-
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ Cao	45.00%	45.00%	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	45.00%	45.00%	57,652,661,988	57,652,661,988	-	57,652,661,988	57,652,661,988	-

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tỷ lệ		30/09/2026 (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
Đầu 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 Đầu tư FICO	13.16%	13.16%	19,743,750,000	19,743,750,000	-	19,743,750,000	19,743,750,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng FiCO Bình Định	1.28%	1.28%	6,581,250,000	6,581,250,000	-	6,581,250,000	6,581,250,000	-
Công ty Cổ phần Khoáng sản FiCO Tây Ninh	4.03%	4.03%	4,096,610,711	4,096,610,711	-	4,096,610,711	4,096,610,711	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Xuân Thiện	0.45%	0.45%	3,093,151,670	2,798,530,009	(294,621,661)	3,093,151,670	2,798,530,009	(294,621,661)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành			2,444	2,444	-	2,444	2,444	-
Công ty Cổ phần 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			**1,110,910,442,845**	**1,022,055,413,584**	**(88,855,029,261)**	**1,102,815,532,845**	**1,013,960,503,584**	**(88,855,029,261)**

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

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	-	-	45,114,206	-
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FICO	140,117,956,011	-	135,088,032,418	-
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định FiCO	11,178,433,947	-	11,181,213,947	-
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 Dịch Vụ Thương Mại Sản Xuất Xây Dựng Đông Mê Kông (C	14,248,147,377	(14,248,147,377)	14,248,147,377	(14,248,147,377)
CN Công Ty TNHH XD Công Trình Hùng Vương Tại Bà Rịa Vũng Tàu.	-	-	2,170,247,287	-
Công Ty Cổ Phần Bê Tông FICO Pan United	-	-	938,634,735	-
Công Ty TNHH Kính Nổi Siêu Trắng Phú Mỹ	-	-	7,182,490,715	-
Công Ty TNHH Xây Dựng Number One	1,454,144,516	-	1,454,144,516	-
Công Ty Cổ Phần Việt Ren	2,320,230,001	-	2,320,230,001	-
Công Ty Cổ Phần Beton 6	11,932,519,621	(11,932,519,621)	11,932,519,621	(11,932,519,621)
Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Vật Liệu Minh Long	18,280,731,687	-	70,639,994,984	-
Công Ty Cổ Phần VITALY	11,645,003,889	(6,745,001,945)	13,522,608,095	(6,745,001,945)
Các khoản phải thu khách hàng khác	66,555,461,115	(47,197,813,569)	80,386,042,554	(47,197,813,569)
Cộng	**293,594,807,322**	**(95,985,661,670)**	**366,971,599,614**	**(95,985,661,670)**
Trong đó: Phải thu khách hàng với các bên liên quan *(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*	***169,649,953,046***		***168,805,017,602***	

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Trả trước cho người bán ngắn hạn	**225,776,995,146**	**(2,001,268,827)**	**222,987,499,415**	**(2,001,268,827)**
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	222,570,785,702	-	219,859,926,085	-
Công Ty CP Khảo sát Thiết Kế Và Tư Vấn Đầu Tư	34,152,600	(34,152,600)	34,152,600	(34,152,600)
Công Ty Cổ Phần SPL	245,000,000	(245,000,000)	245,000,000	(245,000,000)
Công ty TNHH May Sư Tử Vàng	-	-	518,313,600	-
Công Ty CP Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng Sagen	631,215,000	(631,215,000)	631,215,000	(631,215,000)
Công Ty CP Tư Vấn Và Định Giá CPA Việt Nam	240,000,000	-	240,000,000	-
Công Ty TNHH Truyền Thông Thiên Ân	-	(10,500,000)	10,500,000	(10,500,000)
Công Ty TNHH Lixil Việt Nam	559,330,130	(559,330,130)	559,330,130	(559,330,130)
Công Ty CP Kiến Trúc Lập Phương	120,000,000	-	120,000,000	-
Công Ty CP Vật Liệu Xây Dựng Becamex	73,475,280	-	73,475,280	-
Công Ty TNHH Thương Mại Thép Nam Việt	131,077,100	-	131,077,100	-
Các khoản trả trước người bán khác	1,171,959,334	(521,071,097)	564,509,620	(521,071,097)
Trả trước cho người bán dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**225,776,995,146**	**(2,001,268,827)**	**222,987,499,415**	**(2,001,268,827)**
Trong đó: Trả trước cho người bán với các bên liên quan *(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*	***222,598,762,352***	-	***219,887,902,735***	-

5.5 Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2026 (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	**75,739,566,973**	**(47,784,702,480)**	**70,804,371,332**	**(47,784,702,480)**
Tạm ứng	2,780,901,393	(17,386,780)	1,731,321,547	(17,386,780)
Ký cược, ký quỹ	440,874,795	-	443,343,214	-
Công ty Cổ phần Vitaly - Phải thu về cổ phần hóa	20,579,214,440	(20,579,214,440)	20,579,214,440	(20,579,214,440)
Công ty Cổ phần Vitaly	4,726,445,995	(4,726,445,995)	4,726,445,995	(4,726,445,995)
Công ty Cổ phần BT20 - Cửu Long - Chi phí quản lý điều hành.	8,210,292,645	(8,210,292,645)	8,210,292,645	(8,210,292,645)
Công ty Cổ phần Đầu Tư XD Trường An-Viwaseen- Vay hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp.	1,846,506,273	(1,846,506,273)	1,846,506,273	(1,846,506,273)
Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Kinh Doanh Vật Liệu Xây Dựng FiCO (BMT) - Cổ tức lợi nhuận được chia.	430,040,000	-	430,040,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu - Lãi chậm thanh toán	5,923,054,795	-	5,923,054,795	-
Công Ty Cổ Phần Havali FICO - Tiền cho vay và góp vốn	5,462,296,435	(5,462,296,435)	5,462,296,435	(5,462,296,435)
Phải thu tiền hỗ trợ kinh phí đền bù DA khu phố 4,5,6 P.TĐ Q.1	5,118,888,000	(5,118,888,000)	5,118,888,000	(5,118,888,000)
Công ty CP đầu tư FiCO -Tiền hoàn trả phí bảo trì Chung Cư.	11,194,000,000	-	11,444,000,000	-
Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO - Chi nhánh Đà Nẵng - Công nợ nhận bàn giao	2,695,985,621	-	2,695,985,621	-
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á - Hỗ trợ tiền mua vật tư	298,000,000	-	298,000,000	-
Phải thu khác tại Văn phòng	5,581,241,417	(1,371,846,748)	1,443,157,203	(1,371,846,748)
Phải thu khác tại Bộ phận kinh doanh	287,838,389	(287,838,389)	287,838,389	(287,838,389)
Phải thu khác tại Công Ty Thương mại FiCO	163,986,775	(163,986,775)	163,986,775	(163,986,775)
b) Dài hạn	**898,872,688**	-	**2,519,420,115**	-
Ký cược, ký quỹ	898,872,688	-	2,519,420,115	-
Cộng	**76,638,439,661**	**(47,784,702,480)**	**73,323,791,447**	**(47,784,702,480)**
Trong đó: Phải thu khác với các bên liên quan *(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*	***39,706,194,034***	-	***41,391,194,034***	-

5.6 Tài sản thiếu chờ xử lý

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Tài sản thiếu sau kiểm kê của Nhà máy rượu SP	-	2,090,384,122	-	2,090,384,122
Cộng	**-**	**2,090,384,122**	**-**	**2,090,384,122**

5.7 Hàng tồn kho

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	218,297,958,941	-	218,297,958,941	-
Hàng hóa	8,130,459,214	(6,756,049,721)	40,375,332,054	(20,067,348,795)
Hàng hóa bất động sản	19,962,563,400	-	19,962,563,400	-
Cộng	**246,390,981,555**	**(6,756,049,721)**	**278,635,854,395**	**(20,067,348,795)**

5.8 Chi phí chờ phân bổ

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**1,278,188,932**	**610,782,398**
Chi phí bê tông đầm lăn	401,917,020	401,917,020
Chi phí tiền thuê đất	579,172,902	-
Chi phí chờ phân bổ khác	297,099,010	208,865,378
Dài hạn	**39,961,429,240**	**38,640,855,124**
Công cụ, dụng cụ	3,988,654,086	1,266,543,279
Chi phí thuê văn phòng tại tòa nhà Sailing Tower	35,972,775,154	37,374,311,845
Cộng	**41,239,618,172**	**39,251,637,522**

5.9 Tăng, giảm Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại ngày 01/01/2026	**36,486,853,092**	**5,824,706,592**	**15,234,367,968**	**520,402,887**	**58,066,330,539**
Số dư tại ngày 30/09/2026	**36,486,853,092**	**5,824,706,592**	**15,234,367,968**	**520,402,887**	**58,066,330,539**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại ngày 01/01/2026	**31,277,150,812**	**839,649,928**	**14,740,585,133**	**448,686,830**	**47,306,072,703**
Khấu hao trong kỳ	595,793,626	540,548,340	111,101,139	14,423,607	1,261,866,712
Số dư tại ngày 30/09/2026	**31,872,944,438**	**1,380,198,268**	**14,851,686,272**	**463,110,437**	**48,567,939,415**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư tại ngày 01/01/2026	**5,209,702,280**	**4,985,056,664**	**493,782,835**	**71,716,057**	**10,760,257,836**
Số dư tại ngày 30/09/2026	**4,613,908,654**	**4,444,508,324**	**382,681,696**	**57,292,450**	**9,498,391,124**

Trong đó: Nguyên giá của TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/09/2026 là 44.569.004.176 VND (Tại ngày 01/01/2026 là 45.706.962.639 VND).

5.10 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 30/09/2026	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	1,572,212,385	-	1,572,212,385
Số dư tại ngày 30/09/2026	13,180,815,917	314,527,831	13,495,343,748
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư tại ngày 01/01/2026	13,975,221,255	-	13,975,221,255
Số dư tại ngày 30/09/2026	12,403,008,870	-	12,403,008,870

Trong đó: Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/09/2026 là 6.158.352.618 VND (Tại ngày 01/01/2026 là 6.158.352.618 VND).

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

5.11 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	01/01/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	30/09/2026 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**	**1,003,213,611**	-	**23,476,689,488**
Sàn Thương mại dịch vụ tại Chung cư 17 Hồ Hảo Hớn	4,437,024,564	415,971,045	-	4,852,995,609
Văn phòng làm việc tại Chung cư Vạn Đô	1,079,378,968	56,532,870	-	1,135,911,838
Sàn giao dịch Bất động sản tại Chung cư Vạn Đô	663,524,123	34,796,187	-	698,320,310
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Vạn Đô	6,916,602,793	324,972,522	-	7,241,575,315
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Horizon	1,750,548,808	97,234,245	-	1,847,783,053
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	53,906,742	-	1,275,792,950
C. Giá trị còn lại	**9,124,250,670**	-	**1,003,213,611**	**8,121,037,059**
Sàn Thương mại dịch vụ tại Chung cư 17 Hồ Hảo Hớn	1,109,256,121	-	415,971,045	693,285,076
Văn phòng làm việc tại Chung cư Vạn Đô	669,151,424	-	56,532,870	612,618,554
Sàn giao dịch Bất động sản tại Chung cư Vạn Đô	404,327,277	-	34,796,187	369,531,090
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Vạn Đô	3,915,814,637	-	324,972,522	3,590,842,115
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Horizon	1,496,512,419	-	97,234,245	1,399,278,174
Nhà máy Cán Kéo	19,800,000	-	19,800,000	-
Tiền thuê đất Nhà máy Cán Kéo	1,509,388,792	-	53,906,742	1,455,482,050

Trong đó: Nguyên giá của bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê tại ngày 30/09/2026 là 6.424.310.413 VND (Tại ngày 01/01/2026 là 2.383.347.362 VND).

5.12 Tài sản dở dang dài hạn

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí dự án nhà máy Silica	3,131,766,995	3,131,766,995	3,131,766,995	3,131,766,995
Chi phí XDCB dở dang của Dự án Phan Huy Ích	276,045,193	276,045,193	3,066,209,545	3,066,209,545
Cộng	**3,407,812,188**	**3,407,812,188**	**6,197,976,540**	**6,197,976,540**

5.13 Phải trả người bán

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**189,892,464,595**	**202,699,627,750**
Công Ty TNHH MTV TMDV VL Thiết Bị Quảng Đông	445,328,174	773,203,980
Công Ty TNHH SX TM Bao Bì Phương Nam	1,412,061	875,946,096
Công Ty TNHH MTV Dụng Cụ Mài Tân Đại Thành	2,054,000,085	331,023,239
Công Ty CP SX Và Đầu Tư Hoàng Gia Xanh	1,270,041,120	2,494,982,520
Công Ty TNHH Vitto	1,064,140,200	505,143,000
Công Ty TNHH Vật Liệu Công Nghiệp Hoàng Phát	1,063,178,908	613,468,436
Công Ty CP Frit Phú Xuân	1,857,168,000	2,848,176,000
Công Ty TNHH Hải Tùng	5,374,580,640	4,814,457,120
Công Ty TNHH Đầu Tư Hoàng Nam Phát	1,017,584,122	800,655,075
Công Ty TNHH Một Thành Viên SX Và TM Bùi Đức	10,102,644,000	6,867,050,400
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	7,275,722,025	12,567,645,504
Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	74,045,659,931	60,139,000,183
Công ty CP Vitaly	-	158,938,225
Công Ty TNHH MTV Cát Cam Ranh FICO	67,382,289,478	75,201,684,847
Công ty TNHH Việt Hương	397,582,668	282,328,740
Các đối tượng khác	16,541,133,183	33,425,924,385
Dài hạn	-	-
	-	-
Cộng	**189,892,464,595**	**202,699,627,750**

Số nợ quá hạn chưa thanh toán	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty TNHH Một thành viên - Cát Cam Ranh FiCO	67,382,289,478	75,201,684,847
Cộng	**67,382,289,478**	**75,201,684,847**
Trong đó: Phải trả người bán với các bên liên quan *(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*	***150,212,907,403***	***149,576,504,728***

5.14 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty TNHH Kinh doanh và Đầu tư Sông Ngọc	97,234,945,500	97,234,945,500
Các đối tượng còn lại chiếm dưới 10%	11,368,127,040	16,142,260,252
Dài hạn	-	-
Cộng	**108,603,072,540**	**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***

5.15 Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND (Trình bày lại)
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	132,066,719	106,003,992

5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**100,297,000**	**849,514,581**
Chi phí lãi vay	-	536,016,706
Chi phí quyền khai thác khoáng sản	100,297,000	100,297,000
Các khoản phải trả khác	-	213,200,875
Cộng	**100,297,000**	**849,514,581**

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong kỳ (VND)	Số đã thực nộp trong kỳ (VND)	30/09/2026 VND
a) Phải nộp	**2,942,073,836**	**11,074,555,796**	**12,152,641,868**	**1,863,987,764**
Ngắn hạn	***2,942,073,836***	***11,074,555,796***	***12,152,641,868***	***1,863,987,764***
Thuế giá trị gia tăng	2,039,739,614	8,113,052,637	9,171,494,309	981,297,942
Thuế thu nhập doanh nghiệp	430,116,860	-	-	430,116,860
Thuế thu nhập cá nhân	222,452,000	1,753,537,131	1,773,181,531	202,807,600
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1,207,966,028	1,207,966,028	-
Các loại thuế khác	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	249,765,362	-	-	249,765,362
Dài hạn	-	-	-	-
b) Phải thu	**310,436,965**	-	-	**310,436,965**
Ngắn hạn	***310,436,965***	-	-	***310,436,965***
Thuế xuất nhập khẩu	115,199	-	-	115,199
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	310,321,766	-	-	310,321,766
Dài hạn	-	-	-	-

5.18 Phải trả khác

Đơn vị tính: VND

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND (Trình bày lại)
Ngắn hạn	**5,178,411,597**	**1,251,039,904**
Bảo hiểm xã hội	5,560,771	5,560,771
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5,172,850,826	1,245,479,133
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO Đà Nẵng	*324,816,118*	*324,816,118*
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	*60,000,000*	*60,000,000*
Phải trả phải nộp khác	*4,788,034,708*	*860,663,015*
Dài hạn	**26,017,587,386**	**25,119,877,486**
Các khoản phải trả, phải nộp khác	26,017,587,386	25,119,877,486
Phải trả về dự án FiCO Tower - Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	*17,815,183,987*	*17,815,183,987*
Phải trả phải nộp khác	*8,202,403,399*	*7,304,693,499*
Cộng	**31,195,998,983**	**26,370,917,390**
Trong đó: Phải trả khác với các bên liên quan *(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*	***18,784,555,376***	***20,468,207,806***

5.19 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	30/09/2026 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 (1)	282,366,855,509	569,816,872,243	746,614,858,043	459,164,841,309
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (Thẻ tín dụng) (1)	42,200,000	145,982,465	315,356,110	211,573,645
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - Chi nhánh 5 (2)	40,000,000,000	52,359,433,595	52,334,518,880	39,975,085,285
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Bình Dương (3)	50,000,000,000	95,200,000,000	95,135,260,775	49,935,260,775
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Hội Sở (4)	13,737,600,000	13,737,600,000	8,247,190,560	8,247,190,560
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc sài Gòn (5)	16,969,425,545	16,969,425,545	-	-
Cộng	**403,116,081,054**	**748,229,313,848**	**902,647,184,368**	**557,533,951,574**

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

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2026/77158/HĐTD ngày 07/01/2026 với hạn mức tín dụng tối đa là 500.000.000.000 đồng. Thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 31/12/2026. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động, mở L/C và bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất cho vay được áp dụng theo từng hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ. Hình thức đảm bảo tiền vay: hợp đồng thế chấp tài sản số 52/2015/77158/HĐTC ngày 02/11/2015 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 52/2015/77158/HĐTC-PL1 ngày 24/03/2017; hợp đồng thế chấp 01/2020/77158/HĐBĐ ngày 18/05/2020; hợp đồng thế chấp 03/2020/77158/HĐBĐ ngày 18/05/2020, hợp đồng thế chấp 04/2020/77158/HĐBĐ ngày 18/05/2020 và hợp đồng thế chấp 08/2021/77158/HĐBĐ ngày 30/11/2021; hợp đồng cầm cố tiền gửi số 01/2025/77158/HĐBĐ ngày 25/03/2025 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2025/77158/HĐBĐ-PL1 ngày 16/01/2026.

Số dư nợ gốc vay tại ngày 30/09/2026: **282.366.855.509 VNĐ**.

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

Số dư nợ gốc thẻ tín dụng doanh nghiệp tại ngày 30/09/2026 **42.200.000 VNĐ**

5.19 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

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

Số dư nợ gốc vay tại ngày 30/09/2026: **40.000.000.000 VNĐ**

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

Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 038A25/HM-QLN ngày 05/11/2025 với hạn mức cho vay là 50.000.000.000 đồng. Thời hạn duy trì hạn mức cho vay đến ngày 14/11/2026. Thời hạn vay theo từng khế ước là tối đa 06 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Lãi suất cho vay áp dụng theo từng 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.

Số dư nợ gốc vay tại ngày 30/09/2026: **50.000.000.000 VNĐ**.

(4) Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB)

Hợp đồng tín dụng số 1027068.26 ngày 24/04/2026. Hạn mức cấp tín dụng là 150.000.000.000 đồng. Thời gian duy trì hạn mức cấp tín dụng: 12 tháng tính từ ngày ký hợp đồng. Mục đích sử dụng vốn: bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh và mở L/C mua hàng hóa, nguyên vật liệu phục vụ cho hoạt động kinh doanh. Lãi suất cho vay: lãi suất thả nổi, được xác định tại thời điểm giải ngân. Tài sản đảm bảo: Thế chấp theo hợp đồng thế chấp cổ phần số 5082839.24 ngày 15/04/2024 và Phụ lục hợp đồng thế chấp cổ phần số 5082839(1).24 ngày 20/02/2025 gồm 3.058.343 cổ phiếu Công Ty Cổ phần Hóa An (mã DHA) và 3.056.097 cổ phiếu Công Ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh (mã TTC)

Số dư nợ gốc vay tại ngày 30/09/2026: **13.737.600.000 VNĐ**

(5) Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank) – Chi nhánh Bắc Sài Gòn

Hợp đồng tín dụng số 050/2026-HĐCVHM/NHCT948-0300402493 ngày 28/08/2026. Hạn mức cấp tín dụng là 50.000.000.000 đồng. Thời gian duy trì hạn mức cấp tín dụng được tính từ ngày 28/08/2026 đến hết ngày 27/08/2027. Mục đích sử dụng vốn: bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh và mở L/C mua hàng hóa, nguyên vật liệu phục vụ cho hoạt động kinh doanh. Hình thức bảo đảm tiền vay: hợp đồng cầm cố tiền gửi số 088/2026/HĐCC/NHCT948-FICO-0300402493 ngày 11/09/2026

Số dư nợ gốc vay tại ngày 30/09/2026: **16.969.425.545 VNĐ**

5.20 Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

	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	-	-	-	106.543.505.004	106.543.505.004
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, BĐH 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 30/09/2026	**1.270.000.000.000**	**13.325.940.000**	**71.395.760.470**	**112.924.845.707**	**1.467.646.546.177**

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

- Chia cổ tức năm 2025 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.

5.20 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2026 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**

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 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**

d. Cổ phiếu

	30/09/2026 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

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

THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2025 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa	273.251.590.277	278.260.577.584	771.440.295.647	943.529.109.717
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.914.687.342	3.301.067.042	7.700.616.009	8.936.867.080
Doanh thu bất động sản	5.443.202.048	3.431.312.850	13.159.536.600	10.293.938.550
Cộng	**280.609.479.667**	**284.992.957.476**	**792.300.448.256**	**962.759.915.347**
*Trong đó: **Giao dịch bán với các bên liên quan** (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*	*394.029.561.557*	*495.991.552.193*		

6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2025 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Khoản chiết khấu thương mại	175.826.111	1.617.194.674	1.438.642.065	3.147.921.470
Khoản giảm giá hàng bán	-	46.391.289	7.851.038	349.586.368
Khoản doanh thu hàng bán bị trả lại	30.653.480	141.225.579	933.646.699	141.225.579
Cộng	**206.479.591**	**1.804.811.542**	**2.380.139.802**	**3.638.733.417**
*Trong đó: **Giao dịch giảm trừ với các bên liên quan** (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*	*2.380.139.802*	*2.830.122.949*		

6.3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2025 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa	273.045.110.686	276.455.766.042	769.060.155.845	939.890.376.300
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.914.687.342	3.301.067.042	7.700.616.009	8.936.867.080
Doanh thu bất động sản	5.443.202.048	3.431.312.850	13.159.536.600	10.293.938.550
Cộng	**280.403.000.076**	**283.188.145.934**	**789.920.308.454**	**959.121.181.930**
***Trong đó: Giao dịch bán với các bên liên quan** (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*	*394.029.561.557*	*495.991.552.193*		

6.4 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2025 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa đã bán	250.405.065.809	259.544.776.755	726.896.119.940	899.469.190.860
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	579.172.902	1.236.483.654	3.853.733.161	4.409.155.224
Giá vốn Bất động sản	2.852.201.198	2.047.904.226	5.606.334.074	4.520.871.532
Dự phòng/hoàn nhập giảm giá hàng tồn kho	-	-	(13.311.299.074)	-
Cộng	**253.836.439.909**	**262.829.164.635**	**723.044.888.101**	**908.399.217.616**
*Trong đó: **Giao dịch mua với các bên liên quan** (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*	***485.938.972.239***	***605.202.759.712***		

6.5 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2025 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.845.652.968	667.890.790	15.343.645.639	6.794.118.024
Lãi do bán, thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	-	-	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ	30.580.605.000	18.678.511.500	75.827.125.275	65.288.778.450
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	108.969	28.988.657	223.245.812
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	*108.969*	*28.902.774*	*223.245.812*
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-	*85.883*	-
Cộng	**32.426.257.968**	**19.346.511.259**	**91.199.759.571**	**72.306.142.286**
*Trong đó: **Doanh thu HĐTC với các bên liên quan** (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*	***75.827.125.275***	***64.986.778.450***		

6.6 Chi phí tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2025 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Chi phí đi vay	6.741.820.449	4.795.981.304	20.240.232.250	14.357.910.886
Lỗ do bán, thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	-	-	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	-	15.231.629	4.611.379
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	-	*15.231.629*	*4.611.379*
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-	-	-
Cộng	**6.741.820.449**	**4.795.981.304**	**20.255.463.879**	**14.362.522.265**

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

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2025 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Chi phí bán hàng	**519.250.897**	**513.679.168**	**2.166.302.922**	**2.500.805.480**
Chi phí đồ dùng văn phòng	256.742.898	-	342.323.864	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	232.745.834	98.642.659	1.129.251.424
Chi phí bằng tiền khác	262.507.999	280.933.334	1.725.336.399	1.371.554.056
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**11.291.898.252**	**9.222.316.941**	**30.828.237.296**	**31.383.573.066**
Chi phí nhân viên quản lý	5.753.939.670	5.495.733.670	16.253.597.640	20.909.972.610
Chi phí đồ dùng văn phòng	79.867.467	70.101.965	257.327.317	292.766.322
Chi phí khấu hao TSCĐ	42.243.855	56.020.750	136.557.313	169.449.749
Thuế phí và lệ phí	-	-	120.383.361	70.784.468
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.471.449.297	2.586.539.443	9.170.693.675	6.872.069.853
Chi phí bằng tiền khác	944.397.963	1.013.921.113	4.889.677.990	3.068.530.064
Cộng	**11.811.149.149**	**9.735.996.109**	**32.994.540.218**	**33.884.378.546**

6.8 Thu nhập khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2025 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	-	-	567.354.546
Thu nhập từ bồi thường	246.681.837	343.425.184	879.374.227	1.020.553.533
Thu nhập khác	843.121.615	240.503.525	1.623.132.002	617.596.241
Cộng	**1.089.803.452**	**583.928.709**	**2.502.506.229**	**2.205.504.320**

6.9 Chi phí khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2025 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 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	247.168.052	343.923.852	696.768.834	1.010.421.553
Chi phí khác	10.580.232	-	73.223.033	32
Cộng	**257.748.284**	**343.923.852**	**784.177.052**	**1.024.420.624**

6.10 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2025 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Tổng Lợi nhuận kế toán trước thuế	**41.271.903.705**	**25.413.520.002**	**106.543.505.004**	**75.962.289.485**
Các khoản điều chỉnh tăng	**43.315.572**	**27.700.031**	306.430.379	246.045.085
Chi phí không được trừ	*4.315.572*	*27.700.031*	*12.717.379*	*246.045.085*
Thù lao HĐQT không chuyên trách	*39.000.000*	-	*293.713.000*	-
Dự phòng thừa của các năm trước	-	-	-	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-	-	-
Các khoản chi phí khác	-	-	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	**30.580.605.000**	**18.678.511.500**	**75.827.125.275**	**65.288.778.450**
Cổ tức và lợi nhuận được chia	*30.580.605.000*	*18.678.511.500*	*75.827.125.275*	*65.288.778.450*
Dự phòng thiếu của các năm trước	-	-	-	-
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-	-	-
Thu nhập chịu thuế	**10.734.614.277**	**6.762.708.533**	**31.022.810.108**	**10.919.556.120**
Chuyển lỗ được phép chuyển	*10.734.614.277*	*6.762.708.533*	*31.022.810.108*	*10.919.556.120*
Thu nhập tính thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%	20%	20%
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-	-	-

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Các cam kết

Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày 30/09/2026, 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 vốnNhà nước - Công ty TNHH	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	Cổ đông lớn
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FiCO	Công ty con
Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	Công ty con
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định FiCO	Công ty con
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Công ty con
Công ty TNHH MTV - Cát Cam Ranh FiCO	Công ty con
Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO	Công ty con
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Công ty con
Công ty Cổ phần Xi Măng FiCO Tây Ninh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Hoá An	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Havali FiCO	Công ty liên kết
Công ty TNHH Xây dựng FiCO Corea	Công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ Cao	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	Công ty liên kết
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này	Ảnh hưởng đáng kể

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

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

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

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

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác	Lương và thù lao	6.126.276.400	4.457.998.500

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

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Bà Đỗ Thị Hiếu	Chủ tịch	1.096.985.000	899.479.000
Ông Cao Trường Thụ	Thành viên	72.000.000	72.000.000
Ông Nguyễn Xuân Thắng	Thành viên	772.360.000	634.444.000
Ông Phạm Việt Thắng	Thành viên	72.000.000	72.000.000
Ông Đặng Minh Thừa	Nguyên thành viên	-	16.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Vũ Chương	Thành viên	167.610.000	40.533.300
Cộng		**2.180.955.000**	**1.734.456.300**

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

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Ông Đào Quang Sơn	Trưởng ban	559.470.000	457.990.000
Bà Trần Linh Chi	Thành viên	76.385.000	45.000.000
Ông Lê Văn Huy	Nguyên Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 21/4/2026)	49.718.000	45.000.000
Bà Phạm Thị Mỹ Vân	Thành viên	162.200.500	-
Cộng		**847.773.500**	**547.990.000**

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

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Ông Cao Trường Thụ	Tổng Giám đốc	969.177.000	787.021.000
Ông Phạm Việt Thắng	Phó Tổng Giám đốc	762.318.000	607.359.000
Ông Nguyễn Đức Lợi	Phó Tổng Giám đốc	363.236.000	-
Cộng		**2.094.731.000**	**1.394.380.000**

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

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Ông Nguyễn Xuân Hùng	Kế toán trưởng	699.481.500	562.444.000
Bà Nguyễn Lê Dung	Người phụ trách quản trị	303.335.400	218.728.200
Cộng		**1.002.816.900**	**781.172.200**

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 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Mua hàng			**485.938.972.239**	**605.202.759.712**
Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	Công ty con	Mua vật liệu xây dựng	243.158.362.889	223.180.745.082
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Mua vật liệu xây dựng	1.375.103.070	9.469.314.807
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Công ty con	Mua vật liệu xây dựng	2.449.029.254	75.626.420.611
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Công ty con	Mua vật liệu xây dựng	231.981.625.835	222.570.381.688
Công ty TNHH Một thành viên - Cát Cam Ranh FiCO	Công ty con	Mua vật liệu xây dựng	6.974.851.191	59.217.730.787
Công ty Cổ phần Bao bì Khoáng sản Số 01	Công ty liên kết	Mua bao bì	-	1.758.205.000
Công ty TNHH Xây dựng FiCO - Corea	Công ty liên kết	Mua vật liệu xây dựng	-	13.379.961.737
Bán hàng			**394.029.561.557**	**495.991.552.193**
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	376.276.313.154	436.334.948.279
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định FiCO	Công ty con	Doanh thu cho thuê	2.340.000.000	1.260.000.000
Công ty TNHH Xây dựng FiCO - Corea	Công ty liên kết	Bán vật liệu xây dựng	10.589.899.787	25.340.955.735
Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	Công ty con	Bán vật liệu xây dựng	4.823.348.616	10.046.400.135
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	Công ty liên kết	Bán vật liệu xây dựng	-	18.650.745.264

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Các khoản giảm trừ doanh thu			**2.380.139.802**	**2.830.122.949**
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FiCO	Công ty con	Giảm trừ doanh thu	1.477.146.583	2.038.065.416
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			**75.827.125.275**	**64.986.778.450**
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	10.627.629.000	10.765.029.000
Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	Công ty liên kết	Lãi bán cổ phiếu	19.952.976.000	13.295.997.000
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			**63.428.062.753**	**60.940.325.772**
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FiCO	Công ty con	Chi phí hỗ trợ bù gạch bể vỡ	696.768.834	1.010.421.553
Công ty Cổ Phần Gạch men Thanh Thanh	Công ty con	Thu nhập từ hỗ trợ bù gạch bể vỡ	6.301.072	332.269.278
		Giảm giá hàng bán, chiết khấu thương mại được hưởng	-	239.176.905
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Công ty con	Thu nhập từ hỗ trợ bù gạch bể vỡ	688.691.772	664.769.132
		Chiết khấu thương mại được hưởng	6.101.246.075	7.733.689.233
		Giảm giá hàng bán được hưởng	-	56.315.473
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Chiết khấu thương mại được hưởng	-	23.772.222
		Thu nhập từ hỗ trợ bù gạch bể vỡ	-	11.680.308
		Giảm giá hàng bán được hưởng	-	18.181.668
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

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

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

c. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Phân loại	Tính chất giao dịch	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu của khách hàng			**169.649.953.046**	**168.805.017.602**
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FiCO	Ngắn hạn	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	140.117.956.011	135.088.032.418
Công ty Cổ phần Vitaly	Ngắn hạn	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	11.645.003.889	13.522.608.095
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Ngắn hạn	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	-	45.114.206
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định FiCO	Ngắn hạn	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	11.178.433.947	11.181.213.947
Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	Ngắn hạn	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	-	46.692.539
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ cao	Ngắn hạn	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	176.801.280	176.801.280
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Ngắn hạn	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	-	35.396.205
Công ty TNHH Một thành viên - Cát Cam Ranh FiCO	Ngắn hạn	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	-	27.681.539
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO Đà Nẵng	Ngắn hạn	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	920.979.211	920.979.211
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	Ngắn hạn	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	-	938.634.735
Công ty TNHH Xây dựng FiCO - Corea	Ngắn hạn	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	5.610.778.708	6.821.863.427
Trả trước cho người bán			**222.598.762.352**	**219.887.902.735**
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Ngắn hạn	Ứng trước tiền mua vật liệu xây dựng	222.570.785.702	219.859.926.085
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ cao	Ngắn hạn	Ứng trước tiền hàng	27.976.650	27.976.650
Phải thu khác			**39.706.194.034**	**41.391.194.034**
Công ty Cổ phần Vitaly	Ngắn hạn	Vốn điều lệ	20.579.214.440	20.579.214.440
	Ngắn hạn	Nợ trước cổ phần hóa	4.722.757.195	4.722.757.195
	Ngắn hạn	Các khoản khác	3.688.800	3.688.800
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Ngắn hạn	Các khoản khác	298.000.000	298.000.000
Công ty Cổ phần Havali FiCO	Ngắn hạn	Nợ trước cổ phần hóa	5.462.296.435	5.462.296.435
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ cao	Ngắn hạn	Nợ trước cổ phần hóa	21.196.748	21.196.748
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	Ngắn hạn	Phải thu về lãi cho vay	5.923.054.795	5.923.054.795
Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO	Ngắn hạn	Các khoản khác	2.695.985.621	2.695.985.621
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Ngắn hạn	Ký quỹ, ký cược	-	1.685.000.000

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

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

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

Bên liên quan	Phân loại	Tính chất giao dịch	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả người bán			**150.212.907.403**	**149.576.504.728**
Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	Ngắn hạn	Tiền mua hàng hóa	74.045.659.931	60.139.000.183
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Ngắn hạn	Tiền mua hàng hóa	7.275.722.025	12.567.645.504
Công ty Cổ phần Vitaly	Ngắn hạn	Tiền mua hàng hóa	-	158.938.225
Công ty TNHH Một thành viên - Cát Cam Ranh FiCO	Ngắn hạn	Tiền mua hàng hóa	67.382.289.478	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
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			**18.784.555.376**	**20.468.207.806**
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	-	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

7.3 Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2025.

Một số số liệu được trình bày lại cho phù hợp với mục đích trình bày báo cáo của Quý 3 năm 2026.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế Toán Trưởng	Tổng giám đốc
Phạm Thị Kim Chi	Nguyễn Xuân Hùng	Cao Trường Thụ

TỔNG CÔNG TY VLXD SỐ 1 **CÔNG TY CỔ PHẦN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 292/CBTT-FiCO	*Tp.HCM, ngày 30 tháng 10 năm 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại Khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng công ty Vật liệu xây dựng Số 1 – CTCP thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Quý III 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 Quý III 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 kề toán riêng). ☐
- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:
  + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán .....):
    Có ☐ Không ☐
    Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:
    Có ☐ Không ☐
  + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán):
    Có ☐ Không ☐
    Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:
    Có ☐ Không ☐
  + Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có ☑ Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐ Không ☐

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

Có ☐ Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐ Không ☐

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/10/2026 tại đường dẫn: https://www.fico.com.vn/co-dong

Tài liệu đính kèm:
- BCTC Q3/2026
- Văn bản giải trình

TỔNG CÔNG TY VLXD SỐ 1 - CTCP

M.S.D.N: 0300462493 - C.T.C.P
TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Lê Dung

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2026

Thành phố Hồ Chí Minh - Tháng 10 năm 2026

MỤC LỤC

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

TỔNG CÔNG TY

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

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

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

Tổng Công ty chính thức chuyển sang Công ty Cổ phần và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần mã số 0300402493, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 04 tháng 08 năm 2025 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp.
Trụ sở chính đặt tại: Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur, phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho quý 3 năm 2026.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,

Tổng Giám đốc

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

CAO TRƯỜNG THỤ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

TÀI SẢN		MS	TM	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND (Trình bày lại)
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+160)**	**100**		**1.365.014.004.875**	**1.523.502.998.002**
I-	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5.1**	**185.149.385.423**	**157.793.762.797**
1.	Tiền	111		113.849.385.423	114.742.516.221
2.	Các khoản tương đương tiền	112		71.300.000.000	43.051.246.576
II-	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**550.942.284.596**	**632.171.491.234**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	5.2	11.427.575.701	11.427.575.701
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122	5.2	(7.824.185.701)	(7.652.595.701)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.2	547.338.894.596	628.396.511.234
III-	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**159.683.797.915**	**238.826.765.465**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	227.691.711.201	308.153.414.146
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		8.846.410.162	9.587.378.908
3.	Phải thu ngắn hạn khác	135	5.4	84.569.683.549	80.603.521.836
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	5.5	(163.514.391.119)	(161.607.933.547)
5.	Tài sản thiếu chờ xử lý	137	5.6	2.090.384.122	2.090.384.122
IV-	**Hàng tồn kho**	**140**	**5.7**	**448.952.705.375**	**485.418.698.256**
1.	Hàng tồn kho	141		457.958.734.676	533.501.564.333
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		(9.006.029.301)	(48.082.866.077)
VI-	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**20.285.831.566**	**9.292.280.250**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.8	17.646.614.140	4.904.977.318
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	162		1.026.749.254	1.484.636.410
3.	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	163		1.612.468.172	2.902.666.522

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

TÀI SẢN		MS	TM	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND (Trình bày lại)
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**1.345.439.191.250**	**1.304.872.729.877**
I	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**11.593.862.979**	**10.911.482.131**
1.	Phải thu dài hạn khác	215	5.4	11.593.862.979	10.911.482.131
II	**Tài sản cố định**	**220**		**198.116.289.392**	**218.556.085.811**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	141.756.393.636	159.970.075.437
	- *Nguyên giá*	*222*		796.040.285.933	*829.274.580.101*
	- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		(654.283.892.297)	*(669.304.504.664)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.10	-	229.294.095
	- *Nguyên giá*	*225*		-	1.572.302.368
	- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*226*		-	(1.343.008.273)
3.	Tài sản cố định vô hình	227	5.11	56.359.895.756	58.356.716.279
	- *Nguyên giá*	*228*		86.611.158.453	86.611.158.453
	- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		(30.251.262.697)	(28.254.442.174)
IV.	**Bất động sản đầu tư**	**240**	5.12	**8.121.037.059**	**9.124.250.670**
1.	Nguyên giá	241		31.597.726.547	31.597.726.547
2.	Giá trị hao mòn lũy kế	242		(23.476.689.488)	(22.473.475.877)
V.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**250**	5.13	**33.572.002.071**	**26.253.185.834**
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		33.572.002.071	26.253.185.834
VI.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**		**1.031.473.004.402**	**969.600.706.833**
1.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	5.2	976.434.056.545	912.561.758.976
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	5.2	55.435.569.518	57.435.569.518
3.	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264	5.2	(396.621.661)	(396.621.661)
VII	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**62.562.995.347**	**70.427.018.598**
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.8	50.587.444.892	53.765.383.180
2.	Lợi thế thương mại	279	5.14	11.975.550.455	16.661.635.418
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)		**280**		**2.710.453.196.125**	**2.828.375.727.879**

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

NGUỒN VỐN		MS	TM	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND (Trình bày lại)
C-	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**987.185.437.104**	**1.215.415.268.437**
I-	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**930.687.055.809**	**1.162.599.615.874**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	60.524.750.377	75.917.748.708
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		106.345.886.701	110.811.395.675
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		346.027.218	220.949.316
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314		31.235.557.097	12.651.060.306
5.	Phải trả người lao động	315		21.455.026.437	35.189.157.842
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.16	15.647.227.012	18.324.751.203
7.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		831.990.899	94.000.000
8.	Phải trả ngắn hạn khác	320	5.17	29.800.154.962	34.205.155.277
9.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.18	654.671.265.514	862.417.781.738
10.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		9.829.169.592	12.767.615.809
II-	**Nợ dài hạn**	**330**		**56.498.381.295**	**52.815.652.563**
1.	Phải trả dài hạn khác	338	5.17	28.362.038.066	26.440.925.716
2.	Vay và nợ và thuê tài chính dài hạn	339	5.18	4.944.000.000	5.493.000.000
3.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		16.162.079.839	14.212.247.717
4.	Dự phòng phải trả dài hạn	343		7.030.263.390	6.669.479.130
D-	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	5.19	**1.723.267.759.021**	**1.612.960.459.442**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.270.000.000.000	1.270.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*1.270.000.000.000*	*1.270.000.000.000*
2.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		44.350.938.000	44.320.988.000
3.	Chênh lệch đánh giá tài sản	416		(201.803.855.880)	(201.803.855.880)
4.	Quỹ đầu tư phát triển	418		84.062.678.332	70.356.787.628
5.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		510.903.335.779	425.344.380.937
	- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kì trước	*420a*		*353.097.805.610*	306.707.323.356
	- LNST chưa phân phối kì này	*420b*		*157.805.530.169*	118.637.057.581
6.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		15.754.662.790	4.742.158.757
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)		**440**		**2.710.453.196.125**	**2.828.375.727.879**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Ngân	Nguyễn Xuân Hùng	Cao Trường Thụ

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý III năm 2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm tới cuối quý	
			Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**5.20**	**235.958.208.138**	**248.898.839.617**	**680.837.115.100**	**876.917.211.472**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.20	1.816.327.826	1.940.585.522	5.795.041.468	6.965.035.951
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	**10**	**5.20**	**234.141.880.312**	**246.958.254.095**	**675.042.073.632**	**869.952.175.521**
4. Giá vốn hàng bán	11	5.21	159.239.455.565	199.824.750.269	484.339.871.346	710.956.881.280
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	**20**		**74.902.424.747**	**47.133.503.826**	**190.702.202.286**	**158.995.294.241**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	5.22	4.332.441.122	1.326.429.982	26.111.082.328	9.806.687.835
8. Chi phí tài chính	23	5.23	11.342.675.781	8.341.821.742	32.590.301.175	24.617.745.867
Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*11.341.301.171*	*7.827.051.742*	32.388.085.669	23.917.217.242
9. Chi phí bán hàng	25	5.24	5.537.220.856	5.135.488.944	13.526.156.534	16.475.469.483
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.25	24.741.619.091	23.959.756.523	71.526.321.952	78.947.533.806
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27	5.26	46.084.600.203	26.822.999.467	85.850.632.413	63.398.153.371
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh { 30 = 20 + 21+ (22-23) - (25+26) + 27 }	**30**		**83.697.950.344**	**37.845.866.066**	**185.021.137.366**	**112.159.386.291**
13. Thu nhập khác	31	5.27	12.029.062.993	7.862.121.644	40.294.016.224	32.712.251.739
14. Chi phí khác	32	5.27	10.182.805.664	8.038.842.545	25.811.151.476	26.989.879.581
15. Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**1.846.257.329**	**(176.720.901)**	**14.482.864.748**	**5.722.372.158**
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40	**50**		**85.544.207.673**	**37.669.145.165**	**199.504.002.114**	**117.881.758.449**
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		6.526.353.304	2.258.814.745	17.673.083.244	10.556.476.497
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		490.141.830	546.996.030	1.489.245.789	1.420.212.580
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	**60**		**78.527.712.539**	**34.863.334.390**	**180.341.673.081**	**105.905.069.372**
20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	**61**		**72.252.385.947**	**36.563.151.254**	**157.805.530.170**	**98.854.462.460**
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	**62**		6.275.326.592	(1.699.816.864)	22.536.142.911	7.050.606.912
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**5.28**	**569**	**288**	**1.243**	**778**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Ngân	Nguyễn Xuân Hùng	Cao Trường Thụ

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý III năm 2026

CHỈ TIÊU	MS	Lũy kế từ đầu năm tới cuối quý	
		Năm nay (VND)	Năm trước (VND)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	*01*	***199.504.002.114***	***117.881.758.449***
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02	25.541.314.936	31.998.676.801
- Các khoản dự phòng	03	(36.638.004.944)	2.825.841.484
- Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	(17.388.901)
- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(36.972.152.369)	(10.307.635.368)
- Chi phí đi vay	06	32.388.085.669	23.917.217.242
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	***08***	***183.823.245.406***	**166.298.469.707**
-Tăng, giảm các khoản phải thu	09	78.302.214.636	12.930.756.580
- Tăn, giảm hàng tồn kho	10	75.542.829.657	107.701.238.345
-Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(68.515.884.940)	(1.585.185.253)
- Tăng/giảm chi phí chờ phân bổ	12	(6.482.783.749)	(702.585.837)
- Chi phí đi vay đã trả	14	(32.696.355.464)	(24.113.778.823)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(10.121.854.814)	(9.599.557.557)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(4.666.802.826)	(12.276.419.259)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	***215.184.607.906***	**238.652.937.903**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(10.622.435.022)	(15.171.589.273)
- Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khá	22	11.700.542.755	1.500.000
- Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(536.697.720.756)	(340.430.000.000)
- Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị kh	24	612.434.000.000	196.302.230.009
- Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(10.094.910.000)	-
- Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	2.000.000.000	2.000.000.000
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	31.403.431.065	12.547.215.018
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	**100.122.908.042**	**(144.750.644.246)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
- Tiền thu từ đi vay	33	1.260.007.520.901	1.346.531.412.052
- Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.468.149.037.132)	(1.448.345.890.468)
- Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(153.999.993)	(231.000.003)
- Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(79.656.377.098)	(69.326.034.134)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***(287.951.893.322)***	**(171.371.512.553)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**	**27.355.622.626**	**(77.469.218.896)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**157.793.762.797**	**223.142.986.686**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	19.284.715
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**185.149.385.423**	**145.693.052.505**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Ngân	Nguyễn Xuân Hùng	Cao Trường Thụ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

Tên viết tắt: FICO Co., JSC

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

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

Tổng số nhân viên của Tổng công ty và các công ty con tại ngày 30/09/2026 là 355 người (tại ngày 31/12/2025 là 356 người)

Sở hữu vốn tại thời điểm 30 tháng 09 năm 2026:

Đvt: VND

	30/09/2026			01/01/2026		
Đối tượng	**Tỷ lệ**	**Số CP**	**Thành tiền**	**Tỷ lệ**	**Số CP**	**Thành tiền**
Vốn góp của Nhà nước (*)	40,08%	50.900.100	509.001.000.000	40,08%	50.900.100	509.001.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	40,00%	50.800.000	508.000.000.000	40,00%	50.800.000	508.000.000.000
Các cổ đông khác	19,92%	25.299.900	252.999.000.000	19,92%	25.299.900	252.999.000.000
Cộng		**127.000.000**	**1.270.000.000.000**		**127.000.000**	**1.270.000.000.000**

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

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

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

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

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

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

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty con được hợp nhất

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
1	Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	76 Hồ Đắc Di, Phường Tân Phước, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất kinh doanh đá xây dựng, đá Granite	73,90%	73,90%
2	Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định FiCO	Lô E, Đường số 2B, Khu Công nghiệp Đồng An, Phường Bình Hòa, TP. Hồ Chí Minh Thôn Tân Hải, Xã Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa	Gia công cơ khí; buôn bán vật liệu; thiết bị lắp đặt trong ngành xây dựng	64,24%	64,24%
3	Công ty TNHH MTV Cát Cam Ranh	Thôn Tân Hải, Xã Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh cát	100,00%	100,00%
4	Công ty TNHH MTV Thương Mại VLXD FiCO	Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, Số 111A Pasteur, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh	Vật liệu xây dựng	100,00%	100,00%
5	Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Thửa đất số 257, Tờ bản đồ số 17, Khu phố 9, Phường Chánh Phú Hòa, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất gạch	51,00%	51,00%
6	Công ty Cổ phần Gạch Men Thanh Thanh	Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, Phường Trấn Biên, Tỉnh Đồng Nai.	Sản xuất gạch và đá ốp lát	51,00%	51,00%
7	Công ty TNHH MTV Kinh doanh sản phẩm FiCO	Tầng 15, Tòa nhà Sailing Tower, Số 111A Pasteur, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh	Thương mại	100,00%	100,00%

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

Đơn vị trực thuộc: Tại ngày 30/09/2026, Tổng Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

STT	Tên chi nhánh	Địa chỉ, mã số chi nhánh
1	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần - Xí nghiệp khai thác đá Thống Nhất	Ấp 3, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Mã số chi nhánh: 0300402493-002
2	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần - Công ty Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO	Tầng 15, Tòa nhà Sailing Tower – 111A Pasteur, Phường Sài Gòn, TP.HCM Mã số chi nhánh: 0300402493-007
3	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần - Chi nhánh FiCO Đồng Nai	Số 5, đường 16 A, Khu Công nghiệp Biên Hòa 2, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai Mã số chi nhánh: 0300402493-010
4	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần - Chi nhánh FiCO Bình Dương	Lô F, đường số 2B, KCN Đồng An, Phường Bình Hòa, TP Hồ Chí Minh Mã số chi nhánh: 0300402493-014
5	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần – Công ty Cát Cam Ranh Fico	Thôn Tân Hải, Xã Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa. Mã số chi nhánh: 0300402493-006

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

Công ty liên kết, liên doanh: Tại ngày 30/09/2026, Tổng Công ty có các công ty liên doanh, liên kết như sau:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
1	Công ty cổ phần xi măng FiCO Tây Ninh	Số 433, đại lộ 30/4, Phường Tân Ninh, Tỉnh Tây Ninh	Sản xuất xi măng	25,84%	25,84%
2	Công ty Cổ phần Hóa An	20C, Khu phố Cầu Hang, Phường Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Khai thác và chế biến khoáng sản, sản xuất và kinh doanh	23,98%	23,98%
3	Công ty Cổ phần Vitaly	Đường N1, Khu SXTT Bình Chuẩn, Khu phố Bình Phú, Phường Thuận Giao, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất mua bán vật liệu xây dựng; Kinh doanh nhà ở, Môi giới bất động sản, tư vấn bất động sản	30,75%	30,75%
4	Công ty Cổ phần Havali – FiCO	Số 65, đường số 3, Cư xá Chu Văn An, Phường Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất thủy tinh, sản phẩm từ thủy tinh, sản phẩm chịu lửa	20%	20%
5	Công ty TNHH Xây dựng FiCO – Corea	Tầng M (tầng lửng), Block C, Chung cư Vạn Đô, số 348 Bến Vân Đồn, Phường Vĩnh Hội, TP. Hồ Chí Minh	Cung cấp dịch vụ kỹ thuật xử lý nền đất yếu	45%	45%
6	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	Số 01 Bạch Đằng, Phường Tân Sơn Hòa, TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp	29%	29%
7	Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	Số 60 Trường Sơn, Phường Tân Sơn Hòa, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất bê tông thương phẩm	45%	45%
8	Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ Cao	102 đường Phùng Văn Cung, Phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất gạch, bê tông thương phẩm	45%	45%
9	Công ty cổ phần bao bì khoáng sản số 1	Thửa đất số 200, tờ bản đồ số DC 8-3, Đường N1, khu SXTT Bình Chuẩn, Phường An Phú, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất bao bì	24%	24%

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

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

Năm tài chính

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

Báo cáo tài chính Quý III bắt đầu từ ngày 01 tháng 07 và kết thúc vào ngày 30 tháng 09 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập từ Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Tổn Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ tài chính từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026. Việc kiểm soát này đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

Lợi thế thương mại

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

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

Ước tính kế toán

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

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ

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

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

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (bao gồm cả tài sản và nợ phải trả) được đánh giá lại theo tỷ giá trung bình mua và bán chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên giao dịch tại ngày 30/09/2026

Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày 30/09/2026 được kết chuyển toàn bộ vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong kỳ báo cáo. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

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

Các khoản cho vay

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung (nếu có) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với hoạt động thương mại, giá gốc bao gồm chi phí mua và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc mua hàng. Tổng Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho và xác định giá trị xuất kho theo phương pháp bình quân gia quyền.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí tiếp thị, bán hàng, phân phối phát sinh.

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

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

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

a. Nguyên tắc kế toán

Tài sản cố định hữu hình

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

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

Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

b. Phương pháp khấu hao

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

	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

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

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

Nguyên tắc kế toán thuê tài chính

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

Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

(a) Tổng Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;

(b) Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(d) Tổng Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và

(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

- Chiết khấu thương mại: Là khoản bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn, không bao gồm khoản chiết khấu thương mại cho người mua đã thể hiện trong hóa đơn GTGT hoặc hóa đơn bán hàng

- Giảm giá hàng bán: là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế; không bao gồm khoản giảm giá hàng bán cho người mua đã thể hiện trong hóa đơn GTGT hoặc hóa đơn bán hàng.

- Hàng bán bị trả lại: do vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Công nợ tài chính

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

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

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	7.274.931.411	7.602.065.918
Tiền gửi không kỳ hạn (i)	106.574.454.012	107.140.450.303
Tương đương tiền (ii)	71.300.000.000	43.051.246.576
Cộng	**185.149.385.423**	**157.793.762.797**

(i) Chi tiết tiền gửi không kỳ hạn:

Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt nam - CN TP HCM	*67.225.433.459*	*60.902.936.515*
Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt nam - CN Phú Mỹ	*206.035.097*	*992.898.168*
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam - CN Bắc Bình Dương	*10.802.165.971*	*2.930.344.504*
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam - CN Phú Mỹ	*6.532.423.842*	*727.676.620*
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam - CN TP HCM	*83.435.147*	*8.739.906.475*
Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN 5	*2.789.084.647*	*4.117.093.758*
Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt nam - CN TP HCM	*322.424.147*	*192.778.854*
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPB)	*1.875.644.581*	*2.984.912.223*
Ngân hàng TMCP Quốc Tế VN (VIB)- Hội Sở	*776.824.140*	*15.428.631.658*
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Gia Định	*10.768.624.340*	*503.044.855*
Chi nhánh công tycổ phần chứng khoán Bảo Việt	*2.985.910.944*	*43.933.902*
Các ngân hàng khác	*2.206.447.697*	*9.576.292.771*
Cộng	**106.574.454.012**	**107.140.450.303**

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

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

(ii) Chi tiết các khoản tương đương tiền

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Gia Định	*65.000.000.000*	-
Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt nam - CN Đồng Nai	*2.800.000.000*	*15.000.000.000*
Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt nam - CN Phú Mỹ	*2.500.000.000*	*7.000.000.000*
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam- CN Phú Mỹ	*1.000.000.000*	*11.000.000.000*
Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN 5	-	*10.000.000.000*
Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt nam - CN Đồng Nai- Tiền lãi	-	*51.246.576*
Cộng	**71.300.000.000**	**43.051.246.576**

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty cổ phần Vitaly	11.427.575.701	3.603.390.000	(7.824.185.701)	11.427.575.701	3.774.980.000	(7.652.595.701)
Cộng	**11.427.575.701**	**3.603.390.000**	**(7.824.185.701)**	**11.427.575.701**	**3.774.980.000**	**(7.652.595.701)**

Cổ phiếu của Công ty cổ phần Vitaly đang giao dịch tại Sở chứng khoán Hà Nội với mã cổ phiếu VTA trên sàn Upcom. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 30/09/2026 do Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội công bố.

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**547.338.894.596**	**547.338.894.596**	-	**628.396.511.234**	**628.396.511.234**	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	**547.338.894.596**	***547.338.894.596***	-	**628.396.511.234**	***628.396.511.234***	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh 5	*27.663.550.000*	*27.663.550.000*	-	*10.200.000.000*	*10.200.000.000*	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	*13.300.000.000*	*13.300.000.000*	-	*13.300.000.000*	*13.300.000.000*	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	*75.000.000.000*	*75.000.000.000*	-	*75.000.000.000*	*75.000.000.000*	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPB)- Hội Sở	*159.900.000.000*	*159.900.000.000*	-	*276.400.000.000*	*276.400.000.000*	-
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Hội sở	*45.000.000.000*	*45.000.000.000*	-	*87.700.000.000*	*87.700.000.000*	-
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	*137.400.000.000*	*137.400.000.000*	-	*127.100.000.000*	*127.100.000.000*	-
Ngân Hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	*20.000.000.000*	*20.000.000.000*	-	*5.000.000.000*	*5.000.000.000*	-
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Gia Định	-	-	-	*20.000.000.000*	*20.000.000.000*	-
Ngân hàng TMCP Nam Á - CN Hàm Nghi - PGD Phú Mỹ Hưng	*4.260.048.290*	*4.260.048.290*	-	*1.830.000.000*	*1.830.000.000*	
Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Sài Gòn	*1.000.000.000*	*1.000.000.000*	-	*2.534.000.000*	*2.534.000.000*	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ	-	-	-	*200.000.000*	*200.000.000*	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam - CN Bắc Bình Dương	*20.104.122.466*	*20.104.122.466*	-	*100.000.000*	*100.000.000*	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPB)- Đồng Nai	*20.000.000.000*	*20.000.000.000*	-		-	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Bắc Sài Gòn	*10.000.000.000*	*10.000.000.000*	-		-	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Khánh Hòa	*10.000.000.000*	*10.000.000.000*	-		-	-
Lãi dự thu các khoản tiền gửi có kỳ hạn	*3.711.173.840*	*3.711.173.840*	-	*9.032.511.234*	*9.032.511.234*	
Dài hạn	-		-	-		-
Cộng	**547.338.894.596**	**547.338.894.596**	-	**628.396.511.234**	**628.396.511.234**	-

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

		30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
Đối tượng đầu tư	**Tỷ lệ**	**Giá gốc**	**Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu**	**Giá trị hợp lý**	**Giá gốc**	**Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu**	**Giá trị hợp lý**
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết							
Công ty Cổ phần Hoá An (Mã CK: DHA) (i)	23,98%	48.276.382.900	135.689.699.631	193.278.751.900	48.801.747.700	110.485.694.374	229.042.381.000
Công ty Cổ phần Vitaly (Mã CK: VTA) (i)	41,78%	7.588.086.720	-	4.428.000.000	7.588.086.720	0	5.412.000.000
Công ty Cổ phần Bao Bì và Khoáng sản số 1	24,00%	1.920.000.000	-	-	1.920.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Havali - Fico	20,00%	600.000.000	-	-	600.000.000	-	-
Công ty TNHH Xây dựng FiCO - Corea	49,50%	17.391.654.060	-	-	17.391.654.060	15.355.545.683	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	29,00%	22.988.735.000	27.163.814.419	-	22.988.735.000	27.163.814.419	-
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ Cao	45,00%	2.000.000.000	-	-	2.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	45,00%	54.000.000.000	74.595.179.392	-	54.000.000.000	67.350.312.345	-
Công ty Cổ phần Xi Măng FiCO Tây Ninh (ii)	25,84%	451.750.000.000	738.985.363.103	-	451.750.000.000	692.206.392.155	-
Tổng		**606.514.858.680**	**976.434.056.545**		**607.040.223.480**	**912.561.758.976**	

Tổng công ty thế chấp 3.058.343 cổ phiếu Công ty Cổ phần Hóa An (mã DHA) và 3.056.097 cổ phiếu Công ty cổ phần gạch men Thanh Thanh (mã TTC) để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) Hội sở theo hợp đồng thế chấp số 5082839.24 ngày 15/04/2024 và Phụ lục hợp đồng thế chấp cổ phần số 5082839(1).24 ngày 20/02/2025

(i) Tổng Công ty đã xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này trên cơ sở số lượng cổ phiếu mà Tổng Công ty đang nắm giữ và giá niêm yết của cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

(ii) Tổng công ty đã thế chấp 64.600.250 cổ phiếu công ty cổ phần xi măng Fico Tây Ninh để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn của Tổng công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh TPHCM

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác							
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%	1.041.450.787	1.041.450.787	-	1.041.450.787	1.041.450.787	-
Công ty Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	5,33%	2.300.016.674	2.300.016.674	-	2.300.016.674	2.300.016.674	-
Công ty Cổ phần Khoáng sản FiCO Tây Ninh	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		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	0,00%	2.444	2.444	-	2.444	2.444	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Fico	13,61%	7.298.882.365	7.298.882.365	-	7.298.882.365	7.298.882.365	-
Công ty Cổ phần BT20 - Cửu Long	8,90%	9.985.124.128	9.985.124.128	-	11.985.124.128	11.985.124.128	-
Công ty Cổ phần Khoáng sản Gạch men Thừa Thiên Huế	3,30%	102.000.000	-	(102.000.000)	102.000.000	-	(102.000.000)
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ Cao	15,00%	900.000.000	900.000.000	-	900.000.000	900.000.000	-
Công ty CP Đầu tư FiCO	13,16%	19.743.750.000	19.743.750.000	-	19.743.750.000	19.743.750.000	-
Công ty cổ phần năng lượng Fico Bình Định	1,28%	6.581.250.000	6.581.250.000	-	6.581.250.000	6.581.250.000	-
Tổng		**55.435.569.518**	**55.038.947.857**	**(396.621.661)**	**57.435.569.518**	**57.038.947.857**	**(396.621.661)**

Các giao dịch chủ yếu mua bán, giao dịch khác và số dư với các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số 6.2

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

5.3 Phải thu của khách hàng

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**227.691.711.201**	**(109.932.999.753)**	**308.153.414.146**	**(108.026.542.181)**
Công ty cổ phần kinh doanh vật liệu Minh Long	18.280.731.687	-	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 Dịch Vụ Thương Mại 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	11.645.003.889	(6.745.001.945)	13.522.608.095	(6.745.001.945)
Công ty TNHH TMDV xuất nhập khẩu Cường Phát	14.967.551.359	-	16.043.218.083	-
Công ty TNHH MTV TM DV Vụ Đại Vương Thành	12.719.696.532	-	11.926.347.787	-
Công Ty Cổ Phần Beton 6	11.932.519.621	(11.932.519.621)	11.932.519.621	(11.932.519.621)
Công ty TNHH MTV Gạch Men Nhật Khang	11.323.922.595	-	10.374.392.596	-
Công ty TNHH Chín Phước	9.381.495.375	-	6.136.476.331	-
Công ty TNHH STE Hải Phát	-	-	15.021.996.526	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Quang Trung	7.417.581.104	(7.417.581.104)	7.417.581.104	(7.417.581.104)
Công ty TNHH xây dựng Fico-Corea	5.610.778.708	-	6.821.863.427	-
Công ty TNHH Kính Nổi Siêu Trắng Phú Mỹ	-	-	7.182.490.715	-
Phải thu khách hàng khác	94.302.103.796	(53.727.570.548)	101.023.598.342	(51.821.112.976)
b) Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-		
Cộng	**227.691.711.201**	**(109.932.999.753)**	**308.153.414.146**	**(108.026.542.181)**
Trong đó				
Phải thu khách hàng là các bên liên quan	***5.787.579.988***	***(6.921.803.225)***	***21.464.907.537***	***(6.921.803.225)***

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

5.4 Phải thu khác

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
a) Ngắn hạn	**84.569.683.549**	**(49.044.362.712)**	**80.603.521.836**	**(49.044.362.712)**
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	**623.995.995**		**792.784.414**	
Tạm ứng	**4.671.329.460**	**(17.386.780)**	**3.130.516.784**	**(17.386.780)**
Các khoản phải thu khác bao gồm:	**79.274.358.094**	**(49.026.975.932)**	**76.680.220.638**	**(49.026.975.932)**
Công ty Cổ phần Vitaly - nợ ký quỹ cổ phần hóa và khác	*25.305.660.435*	*(25.305.660.435)*	*25.305.660.435*	*(25.305.660.435)*
Phải thu Ông Trần Thanh Hải	*7.911.266.047*	-	*7.911.266.047*	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu - Lãi chậm thanh toán	*5.923.054.795*	-	*5.923.054.795*	-
Phải thu khác Cty CP ĐT và XD Trường An	*1.846.506.273*	*(1.846.506.273)*	*1.846.506.273*	*(1.846.506.273)*
Công ty Cổ phần Havali FiCO - Tiền cho vay và góp vốn	*5.462.296.435*	*(5.462.296.435)*	*5.462.296.435*	*(5.462.296.435)*
Phải thu tiền hỗ trợ kinh phí đền bù Dự án khu phố 4,5,6 P.TĐ Q.1	*5.118.888.000*	*(5.118.888.000)*	*5.118.888.000*	*(5.118.888.000)*
Công ty Cổ phần BT20 - Cửu Long - Chi phí quản lý điều hành	*8.210.292.645*	*(8.210.292.645)*	*8.210.292.645*	*(8.210.292.645)*
Công ty CP Đầu tư và KD VLXD FICO ((BMT) - Cổ tức lợi nhuận được chia	*430.040.000*	-	*430.040.000*	-
Công ty Cổ phần Đầu tư FiCO - Tiền hoàn trả phí bảo trì Chung Cư	*11.194.000.000*	-	*11.444.000.000*	-
Phải thu khác còn lại	*7.872.353.464*	*(3.083.332.144)*	*5.028.216.008*	*(3.083.332.144)*
b) Dài hạn	**11.593.862.979**	-	**10.911.482.131**	-
Ký cược, ký quỹ dài hạn	11.018.146.957	-	10.902.280.109	-
Phải thu khác	575.716.022	-	9.202.022	-
Cộng	**96.163.546.528**	**(49.044.362.712)**	**91.515.003.967**	**(49.044.362.712)**
Trong đó				
Phải thu khác là các bên liên quan	***36.712.208.413***	***(30.767.956.870)***	***36.712.208.413***	***(30.767.956.870)***

5.5 Nợ Xấu

	30/09/2026 (VND)				01/01/2026 (VND)			
	Số năm quá hạn	Giá gốc (+)	Dự phòng (-)	Giá trị có thể thu hồi	Số năm quá hạn	Giá gốc (+)	Dự phòng (-)	Giá trị có thể thu hồi
A. Phải thu khách hàng		**118.974.390.194**	**(109.932.999.753)**	**9.041.390.441**		**118.229.891.260**	**(108.026.542.181)**	**10.203.349.079**
Công ty TNHH Xây lắp Thương mại Hoàng Dũng	> 3 năm	15.862.179.158	(15.862.179.158)	-	> 3 năm	15.862.179.158	(15.862.179.158)	-
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Sản xuất Xây dựng Đông Mê	> 3 năm	14.248.147.377	(14.248.147.377)	-	> 3 năm	14.248.147.377	(14.248.147.377)	-
Công ty Cổ phần Beton 6	> 3 năm	11.932.519.621	(11.932.519.621)	-	> 3 năm	11.932.519.621	(11.932.519.621)	-
Công ty Cổ phần Vitaly	< 3 năm	13.490.003.889	(6.745.001.945)	6.745.001.944		13.490.003.889	(6.745.001.945)	6.745.001.944
Các đối tượng còn lại nhỏ hơn 10%	> 2, 3 năm	63.441.540.149	(61.145.151.652)	2.296.388.497	> 2, 3 năm	62.697.041.215	(59.238.694.080)	3.458.347.135
B. Trả trước cho người bán		**4.537.028.654**	**(4.537.028.654)**	-		**4.537.028.654**	**(4.537.028.654)**	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Sagen	> 3 năm	631.215.000	(631.215.000)	-	> 3 năm	631.215.000	(631.215.000)	-
Công ty TNHH Lixil Việt Nam	> 3 năm	559.330.130	(559.330.130)	-	> 3 năm	559.330.130	(559.330.130)	-
Công ty Cổ phần SPL	> 3 năm	245.000.000	(245.000.000)	-	> 3 năm	245.000.000	(245.000.000)	-
Các đối tượng còn lại nhỏ hơn 10%	> 3 năm	3.101.483.524	(3.101.483.524)	-	> 3 năm	3.101.483.524	(3.101.483.524)	-
C. Phải thu khác		**49.044.362.712**	**(49.044.362.712)**	-		**49.044.362.712**	**(49.044.362.712)**	-
Công ty Cổ phần Vitaly	> 3 năm	25.305.660.435	(25.305.660.435)	-	> 3 năm	25.305.660.435	(25.305.660.435)	-
Công ty Cổ phần BT20-Cửu Long	> 3 năm	8.210.292.645	(8.210.292.645)	-	> 3 năm	8.210.292.645	(8.210.292.645)	-
Công ty Cổ phần Havali FiCO	> 3 năm	5.462.296.435	(5.462.296.435)	-	> 3 năm	5.462.296.435	(5.462.296.435)	-
Dự án khu phố 4-5-6 P.TĐ Q.I	> 3 năm	5.118.888.000	(5.118.888.000)	-	> 3 năm	5.118.888.000	(5.118.888.000)	-
Dương Thị Mai Liên- tạm ứng	> 3 năm	9.000.000	(9.000.000)	-	> 3 năm	9.000.000	(9.000.000)	-
Phạm Hùng Nam- tạm ứng	> 3 năm	-	-	-	> 3 năm		-	-
Vũ Hoàng Long- tạm ứng	> 3 năm	8.386.780	(8.386.780)	-	> 3 năm	8.386.780	(8.386.780)	-
Các đối tượng còn lại nhỏ hơn 10%	> 3 năm	4.929.838.417	(4.929.838.417)	-	> 3 năm	4.929.838.417	(4.929.838.417)	-
Tổng		**172.555.781.560**	**(163.514.391.119)**	**9.041.390.441**		**171.811.282.626**	**(161.607.933.547)**	**10.203.349.079**

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

5.6 Tài sản thiếu chờ xử lý

	30/09/2026 VND		01/01/2026 VND	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
- Tài sản thiếu sau kiểm kê Nhà máy rượu SP	-	2.090.384.122	-	2.090.384.122
Cộng	-	**2.090.384.122**	-	**2.090.384.122**

5.7 Hàng tồn kho

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	27.248.405.976	-	30.627.905.762	(1.056.472.316)
Công cụ dụng cụ	10.690.532.688	-	8.746.079.835	-
Chi phí SXKD dở dang	218.718.106.121	-	218.382.419.686	-
Thành phẩm	93.394.600.663	(1.805.015.364)	134.137.784.137	(26.087.173.478)
Hàng hóa	87.944.525.828	(7.201.013.937)	120.580.545.086	(20.939.220.283)
Hàng gửi đi bán	-	-	1.064.266.427	-
Hàng hóa bất động sản	19.962.563.400	-	19.962.563.400	-
Cộng	**457.958.734.676**	**(9.006.029.301)**	**533.501.564.333**	**(48.082.866.077)**

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Fico Star	218.297.958.941	-	218.297.958.941	-
Dự án khác	420.147.180	-	84.460.745	-
Tổng	**218.718.106.121**		**218.382.419.686**	

5.8 Chi phí chờ phân bổ

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn	**17.646.614.140**	**4.904.977.318**
- Công cụ dụng cụ	3.208.282.808	1.767.258.403
- Quyền khai thác khoáng sản	5.534.311.249	-
- Chi phí bảo hiểm, sửa chữa	-	850.216.618
- Tiền thuê, thuế sử dụng đất	5.428.206.018	-
- Chi phí khác	3.475.814.065	2.287.502.297
b) Dài hạn	**50.587.444.892**	**53.765.383.180**
- Chi phí thuê VP Sailing Tower (i)	35.972.775.154	37.374.311.845
- Chi phí công cụ dụng cụ	9.549.438.639	12.662.344.052
- Chi phí sửa chữa	325.594.703	1.230.182.670
- Chi phí xây dựng showroom	3.327.885.367	-
- Chi phí mở rộng hiện trường khai thác mỏ đá Phước Hòa	659.008.015	1.530.816.522
- Khác	752.743.014	967.728.091
Cộng	**68.234.059.032**	**58.670.360.498**

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

.

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

5.9 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại 01/01/2026	**283.933.604.225**	**486.522.717.027**	**54.167.558.403**	**4.370.071.447**	**280.628.999**	**829.274.580.101**
Tăng trong năm	**1.332.577.519**	**2.598.215.112**	**(1.726.902.503)**	**(128.254.761)**	**(280.628.999)**	**1.795.006.368**
Mua trong năm	54.440.000	135.000.000	-	-	-	189.440.000
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	-	1.605.566.368	-	-	1.605.566.368
Phân loại lại	1.278.137.519	2.463.215.112	(3.332.468.871)	(128.254.761)	(280.628.999)	-
Giảm trong năm	**(25.328.736.587)**	**(8.493.227.896)**	**(1.101.079.853)**	**(106.256.200)**	**-**	**(35.029.300.536)**
Thanh lý nhượng bán	(25.328.736.587)	(8.493.227.896)	(1.101.079.853)	(106.256.200)	-	(35.029.300.536)
Số dư tại 30/09/2026	**259.937.445.157**	**480.627.704.243**	**51.339.576.047**	**4.135.560.486**	**-**	**796.040.285.933**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại 01/01/2026	**138.903.869.734**	**480.877.089.828**	**45.251.622.650**	**4.248.536.702**	**23.385.750**	**669.304.504.664**
Tăng trong năm	**33.712.938.506**	**(14.971.529.229)**	**701.499.812**	**(221.319.227)**	**(23.385.750)**	**19.198.204.112**
Khấu hao trong năm	6.658.808.725	8.520.350.033	2.428.894.910	148.873.288	-	17.756.926.956
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	-	1.441.277.156	-	-	1.441.277.156
Phân loại lại	27.054.129.781	(23.491.879.262)	(3.168.672.254)	(370.192.515)	(23.385.750)	-
Giảm trong năm	**(24.107.138.419)**	**(8.904.342.007)**	**(1.101.079.853)**	**(106.256.200)**	**-**	**(34.218.816.479)**
Thanh lý nhượng bán	(24.107.138.419)	(8.904.342.007)	(1.101.079.853)	(106.256.200)	-	(34.218.816.479)
Số dư tại 30/09/2026	**148.509.669.821**	**457.001.218.592**	**44.852.042.609**	**3.920.961.275**	**-**	**654.283.892.297**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2026	**145.029.734.491**	**5.645.627.199**	**8.915.935.753**	**121.534.745**	**257.243.249**	**159.970.075.437**
Số dư tại 30/09/2026	**111.427.775.336**	**23.626.485.651**	**6.487.533.438**	**214.599.211**	**-**	**141.756.393.636**

5.10 Tài sản cố định thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Phương tiện vận tải	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2026	**1.572.302.368**	**1.572.302.368**
Tăng trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	**(1.572.302.368)**	**(1.572.302.368)**
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	(1.572.302.368)	(1.572.302.368)
Giảm khác		-
Số dư tại 30/09/2026	-	-
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2026	**1.343.008.273**	**1.343.008.273**
Tăng trong kỳ	**98.268.897**	**98.268.897**
Khấu hao trong kỳ	*98.268.897*	98.268.897
Giảm trong kỳ	**(1.441.277.170)**	**(1.441.277.170)**
Mua lại tài sản thuê tài chính	(1.441.277.170)	(1.441.277.170)
Số dư tại 30/09/2026	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số dư tại 01/01/2026	**229.294.095**	**229.294.095**
Số dư tại 30/09/2026	-	-

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

5.11 Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tài sản vô hình khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2026	**53.027.637.548**	**451.071.228**	**33.132.449.677**	**86.611.158.453**
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Mua trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2026	**53.027.637.548**	**451.071.228**	**33.132.449.677**	**86.611.158.453**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2026	**21.587.788.109**	**384.556.493**	**6.282.097.572**	**28.254.442.174**
Tăng trong kỳ	**747.440.946**	**18.707.265**	**1.230.672.312**	**1.996.820.523**
Khấu hao trong kỳ	747.440.946	18.707.265	1.230.672.312	1.996.820.523
Tăng khác	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2026	**22.335.229.055**	**403.263.758**	**7.512.769.884**	**30.251.262.697**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư tại 01/01/2026	**31.439.849.439**	**66.514.735**	**26.850.352.105**	**58.356.716.279**
Số dư tại 30/09/2026	**30.692.408.493**	**47.807.470**	**25.619.679.793**	**56.359.895.756**

5.12 Bất động sản đầu tư

	01/01/2026 VND	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/09/2026 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	**31.597.726.547**	-	-	**31.597.726.547**
Sàn Thương mại dịch vụ - Chung cư 17 Hồ Hảo Hớn	5.546.280.685	-	-	5.546.280.685
Văn phòng làm việc tại Chung cư Vạn Đô	1.748.530.392	-	-	1.748.530.392
Sàn giao dịch Bất động sản tại Chung cư Vạn Đô	1.067.851.400	-	-	1.067.851.400
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Vạn Đô	10.832.417.430	-	-	10.832.417.430
Khu văn phòng thương mại dịch vụ Chung cư Horizon	3.247.061.227	-	-	3.247.061.227
Nhà máy Cán Kéo	6.424.310.413	-	-	6.424.310.413
Tiền thuê đất Nhà máy Cán Kéo	2.731.275.000	-	-	2.731.275.000
Giá trị hao mòn lũy kế	**22.473.475.877**	**1.003.213.611**	-	**23.476.689.488**
Sàn Thương mại dịch vụ - Chung cư 17 Hồ Hảo Hớn	4.437.024.564	415.971.045	-	4.852.995.609
Văn phòng làm việc tại Chung cư Vạn Đô	1.079.378.968	56.532.870	-	1.135.911.838
Sàn giao dịch Bất động sản tại Chung cư Vạn Đô	663.524.123	34.796.187	-	698.320.310
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Vạn Đô	6.916.602.793	324.972.522	-	7.241.575.315
Khu văn phòng thương mại dịch vụ Chung cư Horizon	1.750.548.808	97.234.245	-	1.847.783.053
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	53.906.742	-	1.275.792.950
Giá trị còn lại	**9.124.250.670**	-	**1.003.213.611**	**8.121.037.059**
Sàn Thương mại dịch vụ - Chung cư 17 Hồ Hảo Hớn	1.109.256.121	-	415.971.045	693.285.076
Văn phòng làm việc tại Chung cư Vạn Đô	669.151.424	-	56.532.870	612.618.554
Sàn giao dịch Bất động sản tại Chung cư Vạn Đô	404.327.277	-	34.796.187	369.531.090
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Vạn Đô	3.915.814.637	-	324.972.522	3.590.842.115
Khu văn phòng thương mại dịch vụ Chung cư Horizon	1.496.512.419	-	97.234.245	1.399.278.174
Nhà máy Cán Kéo	19.800.000	-	19.800.000	-
Tiền thuê đất Nhà máy Cán Kéo	1.509.388.792	-	53.906.742	1.455.482.050

5.12 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 30/09/2026 cần được trình bày. Tại ngày Báo cáo, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do Tổng Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về việc sử dụng các kỹ thuật định giá trong việc xác định giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư.

5.13 Tài sản dở dang dài hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
	33.572.002.071	**26.253.185.834**
Chi phí dự án nhà máy Silica	3.131.766.995	3.131.766.995
Giá trị Quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng	3.790.000.000	3.790.000.000
Dự án san lấp hoàn thổ khu vực khai thác,	1.387.515.037	1.119.846.541
Chi phí tư vấn lập hồ sơ khu văn phòng, bãi container, nhà ở nhân viên	4.340.568.373	4.176.495.956
Mua sắm tài sản cố định	5.258.994.907	
Tư vấn pháp lý sử dụng đất	1.757.707.073	1.757.707.073
Chi phí cấp phép khai thác mỏ cát	5.641.798.250	-
Chi phí XDCB dở dang của dự án Phan Huy Ích	-	3.066.209.545
Cải tạo tài sản cố định	4.809.936.000	32.407.408
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	3.453.715.436	9.178.752.316
Cộng	**33.572.002.071**	**26.253.185.834**

5.14 Lợi thế thương mại

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Lợi thế thương mại đầu tư dài hạn vào Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	62.481.132.834	62.481.132.834
Lợi thế thương mại đầu tư dài hạn vào Công ty Cổ phần Phước Hòa FICO	1.268.633.495	1.268.633.495
Tổng	**63.749.766.329**	**63.749.766.329**
Đã phân bổ vào chi phí lũy kế đến cuối kỳ trước	47.088.130.911	40.840.017.628
Đã phân bổ vào chi phí trong kỳ	4.686.084.963	6.248.113.283
Lợi thế thương mại còn phân bổ tới 30/09/2026	**11.975.550.455**	**16.661.635.418**

5.15 Phải trả người bán

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	**60.524.750.377**	**60.524.750.377**	**75.917.748.708**	**75.917.748.708**
Công ty TNHH MTV SX và TM Bùi Đức	10.102.644.000	10.102.644.000	6.867.050.400	6.867.050.400
Công ty TNHH Hải Tùng	5.374.580.640	5.374.580.640	4.814.457.120	4.814.457.120
Công ty TNHH Hùng Vương Bà Rịa Vũng Tàu	3.490.556.589	3.490.556.589	-	-
CTy TNHH SX-TM Bao Bì Phương Nam	1.412.061.552	1.412.061.552	976.388.741	976.388.741
Công ty TNHH Vật Liệu Công Nghiệp Hoàng Phát	1.063.178.908	1.063.178.908	613.468.436	613.468.436
Chi nhánh công ty TNHH xây dựng công trình Hùng Vương tại Bà Rịa-Vũng Tàu	376.851.531	376.851.531	1.752.919.855	1.752.919.855
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu than Hùng Trọng	-	-	6.511.104.000	6.511.104.000
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Xuất Nhập Khẩu Ngọc Thiện	-	-	4.938.540.192	4.938.540.192
Các đối tượng khác	38.704.877.157	38.704.877.157	49.443.819.964	49.443.819.964
b. Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**60.524.750.377**	**60.524.750.377**	**75.917.748.708**	**75.917.748.708**
Trong đó:				
Phải trả người bán là các bên liên quan	-	-	***158.938.225***	***158.938.225***

5.16 Chi phí phải trả

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn	**15.647.227.012**	**18.324.751.203**
Lãi vay phải trả	485.905.596	794.175.391
Chi phí gia công đá xô bồ tại Phước Hòa	8.774.252.778	11.750.420.344
Trích trước các khoản hỗ trợ, chiết khấu bán hàng	1.554.351.439	-
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng khai thác	706.606.140	268.339.940
Chi phí khác	4.126.111.059	5.511.815.528
b) Dài hạn	-	-
Cộng	**15.647.227.012**	**18.324.751.203**

5.17 Phải trả khác

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	**29.800.154.962**	**29.800.154.962**	**34.205.155.277**	**34.205.155.277**
Đặt cọc, Ký quỹ ,ký cược ngắn hạn	18.598.117.176	18.598.117.176	16.885.655.141	16.885.655.141
Kinh phí công đoàn	164.660.900	164.660.900	56.718.700	56.718.700
Bảo hiểm xã hội, Y tế, thất nghiệp	191.712.072	191.712.072	58.271.594	58.271.594
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm Soát	66.580.798	66.580.798	714.580.798	714.580.798
Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.779.084.016	10.779.084.016	16.489.929.044	16.489.929.044
b) Dài hạn	**28.362.038.066**	**28.362.038.066**	**26.440.925.716**	**26.440.925.716**
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	9.930.034.079	9.930.034.079	8.625.741.729	8.625.741.729
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt (i)	17.815.183.987	17.815.183.987	17.815.183.987	17.815.183.987
Khác	616.820.000	616.820.000	-	-
Cộng	**58.162.193.028**	**58.162.193.028**	**60.646.080.993**	**60.646.080.993**
Trong đó				
Phải trả khác là các bên liên quan	***17.815.183.987***	***17.815.183.987***	***17.815.183.987***	***17.815.183.987***

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	30/09/2026		Lũy kế từ đầu năm tới cuối quý		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	**654.671.265.514**	**654.671.265.514**	**1.260.007.520.901**	**1.467.754.037.125**	**862.417.781.738**	**862.417.781.738**
a1) Vay ngắn hạn ngân hàng	**654.671.265.514**	**654.671.265.514**	**1.260.007.520.895**	**1.467.600.037.132**	**862.263.781.751**	**862.263.781.751**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN TP.HCM (1)	282.409.055.509	282.409.055.509	569.962.854.708	746.930.214.153	459.376.414.954	459.376.414.954
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Bắc Bình Dương (2)	169.503.645.740	169.503.645.740	303.596.198.614	318.534.813.649	184.442.260.775	184.442.260.775
Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam - Chi Nhánh 5 (3)	86.900.000.000	86.900.000.000	219.383.955.107	228.978.583.729	96.494.628.622	96.494.628.622
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) Hội Sở (4)	66.237.600.000	66.237.600.000	138.037.600.000	158.597.190.560	86.797.190.560	86.797.190.560
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Bắc Sài Gòn (5)	16.969.425.545	16.969.425.545	16.969.425.545	-	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Phú Mỹ	-	-	14.813.745.420	14.813.745.420	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Thẻ tín dụng	854.000	854.000	57.486.921	59.235.041	2.602.120	2.602.120
Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Việt Nam Thịnh Vượng	-	-	12.000.000.000	14.500.000.000	2.500.000.000	2.500.000.000
Các khoản vay cá nhân (6)	32.650.684.720	32.650.684.720	-	-	32.650.684.720	32.650.684.720
a2) Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	***6***	***153.999.993***	***153.999.987***	***153.999.987***
a3) Nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	-	-	-	-	-
b) Vay dài hạn	**4.944.000.000**	**4.944.000.000**	-	**549.000.000**	**5.493.000.000**	**5.493.000.000**
b1) Vay dài hạn ngân hàng	***4.944.000.000***	***4.944.000.000***	-	***549.000.000***	***5.493.000.000***	***5.493.000.000***
Ngân hàng Vietcombank - CN Bắc Bình Dương (2)	4.944.000.000	4.944.000.000		549.000.000	5.493.000.000	5.493.000.000
Tổng	**659.615.265.514**	**659.615.265.514**	**1.260.007.520.901**	**1.468.303.037.125**	**867.910.781.738**	**867.910.781.738**

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay:

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

(1a) Hợp đồng tín dụng	:	Số 01/2026/77158/HĐTD ngày 07/01/2026
Hạn mức tín dụng	:	500.000.000.000 VND
Thời hạn cấp hạn mức	:	Đến hết ngày 31/12/2026
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động, mở L/C và bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh
Lãi suất vay	:	Áp dụng theo từng hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ
Hình thức đảm bảo tiền vay	:	Hợp đồng thế chấp tài sản số 52/2015/77158/HĐTC ngày 02/11/2015 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 52/2015/77158/HĐTC-PL1 ngày 24/3/2017; Hợp đồng thế chấp 01/2020/77158/HĐBĐ ngày 18/5/2020; Hợp đồng thế chấp số 03/2020/77158/HĐBĐ ngày 18/5/2020, hợp đồng thế chấp 04/2020/77158/HĐBĐ ngày 18/5/2020; hợp đồng thế chấp 08/2021/77158/HĐBĐ ngày 30/11/2021 và Hợp đồng cầm cố tiền gửi số 01/2025/77158/HĐBĐ ngày 25/03/2025 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2025/77158/HĐBĐ-PL1 ngày 16/01/2026
Số dư tại ngày 30/09/2026	**:**	**282.366.855.509 VND**
(1b) Hợp đồng tín dụng	:	Số 114/2025/77158/HĐTD ngày 15/9/2025
Hạn mức tín dụng	:	1.500.000.000 VND
Số dư tại ngày 30/09/2026	**:**	**42.200.000 VND**

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

(2a) Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - Công ty Cổ phần vay:

Hợp đồng tín dụng	:	Số 038A25/HM-QLN ngày 05/11/2025;
Hạn mức tín dụng	:	50.000.000.000 VND;
Thời hạn cấp hạn mức	:	Đến hết ngày 14/11/2026; Thời hạn vay theo từng khế ước là tối đa 06 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân;
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
Lãi suất vay	:	Áp dụng theo từng khế ước nhận nợ;
Hình thức đảm bảo tiền vay	:	Thế chấp hàng tồn kho tối thiểu theo hợp đồng thế chấp số 004TC22-QLN ngày 17/05/2022 kèm Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 03/004TC22-QLN ngày 05/11/2025 và Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng số 007TC22-QLN ngày 17/05/2022 và kèm hợp đồng sửa đổi bổ sung số 03/007TC22-QLN ngày 05/11/2025;
Số dư tại ngày 30/09/2026	**:**	**50.000.000.000 VND.**

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(2b) Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á vay:

Hợp đồng tín dụng	:	Số 042A25/BBD-QLN ngày 18/11/2025;
Hạn mức tín dụng	:	140.000.000.000 VND;
Thời hạn cấp hạn mức	:	01 năm kể từ ngày giải ngân;
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
Lãi suất vay	:	Lãi suất được xác định trong từng trường hợp cụ thể;
Hình thức đảm bảo tiền vay	:	Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của Công ty, bao gồm: + Thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; Tài sản gắn liền với đất số 005TT22-QLN ký ngày 21/3/2022; + Thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 006TT22-QLN ký ngày 21/3/2022; + Thế chấp tài sản là máy móc thiết bị theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị dây chuyền 1 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 023TC22 ký ngày 07/10/2022; + Thế chấp tài sản là máy móc thiết bị theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị dây chuyền 2 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 036TC20-QLN ngày 29/10/2020; + Thế chấp tài sản là máy móc thiết bị theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị dây chuyền 3 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 024TC22 ký ngày 07/10/2022; + Thế chấp tài sản là máy móc thiết bị hệ thống hạ giá thành theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 025TC22 ký ngày 07/10/2022; + Thế chấp tài sản là máy móc thiết bị theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 041TC23 ký ngày 24/10/2023; + Thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 890929, số vào sổ cấp GCN CS 13562 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/11/2019 số 019TT20-QLN ký ngày 29/09/2020 giữa Ngân hàng cùng ông Quản Trọng Hùng và bà Lê Thị Thu Hiền; + Tài sản thế chấp là hàng tồn kho theo Hợp đồng thế chấp số 020TC21-QLN ngày 23/8/2021; + Thế chấp tài sản là máy móc thiết bị hệ thống phòng cháy chữa cháy theo hợp đồng thế chấp số 017TC25-QLN ký ngày 17/06/2025
Số dư vay nợ ngắn hạn tại ngày 30/09/2026	:	**119.503.645.740 VND**
Số dư vay nợ dài hạn tại ngày 30/09/2026	:	**4.944.000.000 VND**

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

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

(3a) ***Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - Công ty Cổ phần vay***

Hợp đồng tín dụng	:	Số 6222-LAV-202500600 ngày 16/10/2025;
Hạn mức tín dụng	:	40.000.000.000 VND;
Thời hạn cấp hạn mức	:	36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Ngân hàng sẽ tiến hành xem xét lại việc cấp hạn mức tín dụng định kỳ hàng năm;
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh và mở L/C mua hàng hóa, nguyên vật liệu phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
Lãi suất vay	:	Lãi suất cho vay thả nổi, kỳ hạn điều chỉnh lãi suất được quy định cụ thể tại từng Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ hoặc thể hiện trên thông báo bằng văn bản;
Hình thức đảm bảo tiền vay	:	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6222-LCP-202500276 ngày 16/10/2025;
Số dư tại ngày 30/09/2026	**:**	**40.000.000.000 VND.**

(3b) Công ty TNHH MTV Kinh doanh sản phẩm Fico vay:

Hợp đồng tín dụng	:	6222-LAV-202500601 ngày 16/10/2025;
Hạn mức tín dụng	:	50.000.000.000 VND;
Thời hạn cấp hạn mức	:	36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động thực hiện phương án sản xuất kinh doanh gạch ốp lát
Lãi suất vay	:	Lãi suất biến đổi. Lãi suất cho vay được xác định trên từng giấy nhận nợ; Lãi suất cho vay áp dụng với dư nợ gốc bị quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn;
Hình thức đảm bảo tiền vay	:	Các Hợp đồng cầm cố tài sản mà Công ty ký kết với Ngân hàng, trong đó bao gồm các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn của Công ty;
Số dư tại ngày 30/09/2026	**:**	**46.900.000.000 VND.**

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

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

(4a) ***Công ty TNHH MTV Kinh doanh sản phẩm Fico vay:***

Hợp đồng tín dụng	:	1027070.26 ngày 24/04/2026;
Hạn mức tín dụng	:	100.000.000.000 VND (cho vay ngắn hạn), 100.000.000.000 VND (tín dụng chứng từ L/C);
Thời hạn cấp hạn mức	:	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động, mở L/C phục vụ hoạt động kinh doanh mua bán vật liệu xây dựng;
Lãi suất vay	:	Lãi suất cho vay thả nổi được xác định trên từng Đơn đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ;
Hình thức đảm bảo tiền vay	:	Bảo lãnh của Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - CTCP (Công ty mẹ) cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty: 3.058.343 cổ phiếu Công ty Cổ phần Hóa An (mã DHA) thuộc sở hữu của Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 – CTCP. 3.056.097 cổ phiếu Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh (mã TTC) thuộc sở hữu của Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 – CTCP. Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn của Công ty;
Số dư tại ngày 30/09/2026	**:**	**52.500.000.000 VND.**

(4b) ***Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - Công ty Cổ phần vay***

Hợp đồng tín dụng	:	1027068.26 ngày 24/04/2026;
Hạn mức tín dụng	:	150.000.000.000 VND
Thời hạn cấp hạn mức	:	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh và mở L/C phục vụ hoạt động kinh doanh
Lãi suất vay	:	Lãi suất cho vay thả nổi được xác định trên từng Đơn đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ;
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)
Số dư tại ngày 30/09/2026	**:**	**13.737.600.000 VND.**

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

(5) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam- chi nhánh Bắc Sài Gòn

Hợp đồng tín dụng	:	050/2026-HĐCVHM/NHCT948-0300402493 ngày 28/08/2026
Hạn mức tín dụng	:	50.000.000.000 VND
Thời hạn cấp hạn mức	:	Từ ngày 28/08/2026 đến hết ngày 27/08/2027
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động phát hành bảo lãnh và mở L/C mua hàng hóa, nguyên vật liệu phục vụ cho hoạt động kinh doanh;
Lãi suất vay	:	Áp dụng theo từng hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ
Hình thức đảm bảo tiền vay	:	Thế chấp bằng hợp đồng cầm cố tiền gửi số 088/2026/HĐCC/NHCT948-FICO-0300402493 ngày 11/09/2026
Số dư tại ngày 30/09/2026	**:**	**16.969.425.545 VND**

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

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

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

(6.2) Vay Công ty Cổ phần Thế giới G7

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

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

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

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

5.19 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông thiểu số	Tổng
Số dư tại 01/01/2025	**1.270.000.000.000**	**22.161.000.000**	**(201.803.855.880)**	**34.253.808.214**	**431.722.741.723**	**(5.405.232.618)**	**1.550.928.461.439**
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	118.637.057.581	12.008.250.433	130.645.308.014
Tăng vốn điều lệ tại Công ty cổ phần Phước Hòa Fico	-	22.159.988.000	-	(22.159.988.000)	-	3.136.002.000	3.136.002.000
Chia cổ tức	-	-	-	-	(63.500.000.000)	(5.857.775.400)	(69.357.775.400)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	58.262.967.414	(58.262.967.414)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(5.643.331.908)	(877.193.414)	(6.520.525.322)
Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS	-	-	-	-	(839.999.130)	(296.670.870)	(1.136.670.000)
Điều chỉnh hợp nhất	-	-	-		3.230.880.085	2.034.778.626	5.265.658.711
Số dư tại ngày 31/12/2025	**1.270.000.000.000**	**44.320.988.000**	**(201.803.855.880)**	**70.356.787.628**	**425.344.380.937**	**4.742.158.757**	**1.612.960.459.442**
Số dư tại 01/01/2026	**1.270.000.000.000**	**44.320.988.000**	**(201.803.855.880)**	**70.356.787.628**	**425.344.380.937**	**4.742.158.757**	**1.612.960.459.442**
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	157.805.530.170	22.536.142.911	180.341.673.081
Tăng vốn điều lệ tại Công ty cổ phần Phước Hòa Fico	-	29.950.000	-	(29.950.000)	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	(69.850.000.000)	(9.931.455.000)	(79.781.455.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	13.735.840.704	(13.735.840.704)		-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(271.643.391)	(271.643.391)
Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS	-	-	-	-	(2.000.000.000)	-	(2.000.000.000)
Điều chỉnh hợp nhất	-	-	-	-	13.339.265.376	(1.320.540.487)	12.018.724.889
Số dư tại ngày 30/09/2026	**1.270.000.000.000,00**	**44.350.938.000,00**	**(201.803.855.880,00)**	**84.062.678.332,00**	**510.903.335.779,00**	**15.754.662.790,00**	**1.723.267.759.021,00**

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

5.19 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Vốn góp của Nhà Nước	509.001.000.000	509.001.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	508.000.000.000	508.000.000.000
Các cổ đông khác	252.999.000.000	252.999.000.000
Cộng	**1.270.000.000.000**	**1.270.000.000.000**

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

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND	Lũy kế từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Lũy kế từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
- Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ	235.958.208.138	248.898.839.617	680.837.115.100	876.917.211.472
Cộng	**235.958.208.138**	**248.898.839.617**	**680.837.115.100**	**876.917.211.472**
Các khoản giảm trừ doanh thu	**1.816.327.826**	**1.940.585.522**	**5.795.041.468**	**6.965.035.978**
- Chiết khấu thương mại	1.746.518.848	1.940.585.522	4.070.605.490	6.662.274.147
- Giảm giá hàng bán	2.531.668	-	4.845.734	295.193.935
- Hàng bán bị trả lại	67.277.310	-	1.719.590.244	7.567.896
Doanh thu thuần	**234.141.880.312**	**246.958.254.095**	**675.042.073.632**	**869.952.175.494**
Trong đó				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số			***10.589.899.787***	***46.060.280.483***
Giảm trừ doanh thu là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 6.2)			***902.993.219***	***796.457.513***

5.21 Giá vốn hàng bán

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND	Lũy kế từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Lũy kế từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Giá vốn thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã bán	159.239.455.565	199.824.750.269	484.339.871.346	710.956.881.280
Cộng	**159.239.455.565**	**199.824.750.269**	**484.339.871.346**	**710.956.881.280**

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

5.22 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND	Lũy kế từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Lũy kế từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.332.441.122	1.308.932.112	26.082.093.671	9.258.089.913
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-	-	302.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	17.497.870	28.902.774	240.634.713
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá cuối kỳ	-	-	85.883	5.963.209
Cộng	**4.332.441.122**	**1.326.429.982**	**26.111.082.328**	**9.806.687.835**

5.23 Chi phí tài chính

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND	Lũy kế từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Lũy kế từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Lãi tiền vay	11.341.301.171	7.827.051.742	32.388.085.669	23.917.217.242
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.374.610	-	30.625.506	14.168.625
Chi phí/Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	514.770.000	171.590.000	686.360.000
Cộng	**11.342.675.781**	**8.341.821.742**	**32.590.301.175**	**24.617.745.867**

5.24 Chi phí bán hàng

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND	Lũy kế từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Lũy kế từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Chi phí nhân viên	1.904.646.557	1.689.631.100	5.899.527.135	6.558.694.982
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	203.344.564	720.043.778	772.602.543	1.213.375.425
Chi phí dùng cụ, đồ dùng	260.009.853	11.837.457	349.166.273	20.731.565
Chi phí khấu hao TSCĐ	98.940.207	150.566.478	400.104.249	607.991.356
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.896.589.505	1.878.716.864	4.188.936.895	5.590.973.426
Chi phí bằng tiền khác	173.690.170	684.693.267	1.915.819.439	2.483.702.729
Cộng	**5.537.220.856**	**5.135.488.944**	**13.526.156.534**	**16.475.469.483**

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

5.25 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND	Lũy kế từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Lũy kế từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Chi phí nhân viên quản lý	12.796.011.906	11.187.604.360	36.661.312.394	45.924.732.396
Chi phí vật liệu quản lý	207.122.176	195.594.969	685.177.310	1.030.152.889
Chi phí đồ dùng văn phòng	172.142.045	168.717.099	480.563.995	557.777.640
Chi phí khấu hao TSCĐ	806.244.778	1.267.920.519	2.554.365.102	4.005.315.465
Thuế phí và lệ phí	131.578.599	142.682.017	376.757.692	420.587.372
Chi phí dự phòng	407.033.542	300.000.000	1.057.033.542	- 1.603.514.817
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.970.151.553	4.597.302.844	16.179.695.205	12.730.121.316
Chi phí bằng tiền khác	1.689.306.171	4.537.906.394	8.845.331.749	11.196.276.582
Phân bổ lợi thế thương mại	1.562.028.321	1.562.028.321	4.686.084.963	4.686.084.963
Cộng	**24.741.619.091**	**23.959.756.523**	**71.526.321.952**	**78.947.533.806**

5.26 Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND	Lũy kế từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Lũy kế từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Công ty Cổ phần Xi Măng FiCO Tây Ninh	23.221.450.103	17.734.538.291	46.778.970.948	42.406.540.279
Công ty Cổ phần Hoá An	19.379.538.188	8.857.166.890	31.826.794.368	22.301.747.915
Công ty TNHH Xây dựng FiCO - Corea	278.450.765	(42.208.475)	-	92.448.219
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	3.205.161.147	792.897.316	7.244.867.097	(883.188.487)
Công ty Cổ phần Bao Bì và Khoáng sản số 1	-	(519.394.555)	-	(519.394.555)
Tổng	**46.084.600.203**	**26.822.999.467**	**85.850.632.413**	**63.398.153.371**

5.27 Thu nhập khác/ Chi phí khác

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND	Lũy kế từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Lũy kế từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	213.636.364	1.500.000	10.324.960.219	747.545.455
Thu nhập được thưởng, bồi thường, chiết khấu thương mại được hưởng	-	22.520.566	5.985.741.024	308.014.913
Thu nhập từ bán xăng, dầu, điện và dịch vụ khoan bắn min	8.851.239.278	6.826.405.862	18.298.444.948	22.903.664.812
Thu nhập từ cung cấp dịch vụ cho thuê	-	560.844.042	627.355.900	1.788.896.538
Các khoản khác	2.964.187.351	450.851.174	5.057.514.133	6.964.130.021
Cộng	**12.029.062.993**	**7.862.121.644**	**40.294.016.224**	**32.712.251.739**
Chi phí từ bán xăng, dầu, điện và dịch vụ khoan bắn min	8.565.852.770	6.374.690.916	22.171.960.919	22.105.803.495
Khấu hao và chi phí dịch vụ cho thuê nhà xưởng	-	379.829.670	880.269.619	1.404.575.365
Các khoản bị phạt, đền bù	877.251.698	(1.468.121.520)	1.408.235.960	(1.300.150.642)
Các khoản khác	739.701.196	2.752.443.479	1.350.684.978	4.779.651.363
Cộng	**10.182.805.664**	**8.038.842.545**	**25.811.151.476**	**26.989.879.581**
Thu nhập khác/chi phí khác thuần	**1.846.257.329**	**(176.720.901)**	**14.482.864.748**	**5.722.372.158**

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

5.28 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND	Lũy kế từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Lũy kế từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh	72.252.385.947	36.563.151.254	157.805.530.170	98.854.462.460
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	72.252.385.947	36.563.151.254	157.805.530.170	98.854.462.460
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	127.000.000	127.000.000	127.000.000	127.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**569**	**288**	**1.243**	**778**

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Cam kết

Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày 30/09/2026, Tổng công ty có cam kết thuê hoạt động không hủy ngang là hợp đồng thuê văn phòng làm việc, thời gian thuê là 36 năm kể từ ngày 01/01/2010, tiền thuê được trả trước một lần cho toàn bộ thời gian thuê

Cam kết cho thuê hoạt động

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

6.2 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan

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

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

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

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

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

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

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Bà Đỗ Thị Hiếu	Chủ tịch HĐQT	1.096.985.000	899.479.000
Ông Cao Trường Thụ	Thành viên HĐQT	72.000.000	72.000.000
Ông Nguyễn Xuân Thắng	Thành viên HĐQT	772.360.000	634.444.000
Ông Phạm Việt Thắng	Thành viên HĐQT	72.000.000	72.000.000
Ông Đặng Minh Thừa	Thành viên HĐQT	-	16.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Vũ Chương	Thành viên HĐQT	167.610.000	40.533.300
Tổng		**2.180.955.000**	**1.734.456.300**

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

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Ông Đào Quang Sơn	Trưởng Ban Kiểm soát	559.470.000	457.990.000
Bà Trần Linh Chi	Thành viên Ban Kiểm soát	76.385.000	45.000.000
Ông Lê Văn Huy	Thành viên Ban Kiểm soát	49.718.000	45.000.000
Bà Phạm Thị Mỹ Vân (từ 21/4/2026)	Thành viên Ban Kiểm soát	162.200.500	
Tổng		**847.773.500**	**547.990.000**

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

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Ông Cao Trường Thụ	Tổng Giám đốc	969.177.000	787.021.000
Ông Phạm Việt Thắng	Phó Tổng Giám đốc	762.318.000	607.359.000
Ông Nguyễn Đức Lợi	Phó Tổng Giám đốc	363.236.000	-
Ông Nguyễn Xuân Hùng	Kế toán trưởng	699.481.500	562.444.000
Bà Nguyễn Lê Dung	Người phụ trách quản trị	303.335.400	218.728.200
Tổng		**3.097.547.900**	**2.175.552.200**

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

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

b. Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Giao dịch mua			**1.375.103.070**	**29.844.427.975**
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Mua vật liệu	1.375.103.070	9.572.779.655
Công ty Cổ phần Bao bì Khoáng sản Số 01	Công ty liên kết	Mua vật liệu xây dựng	-	6.891.686.583
Công ty TNHH Xây Dựng FiCO - Corea	Công ty liên kết	Mua vật liệu xây dựng	-	13.379.961.737
Giao dịch bán			**10.589.899.787**	**46.060.280.483**
Công ty Cổ phần Xi măng FiCO Tây Ninh	Công ty liên kết	Bán vật liệu	-	601.088.181
Công ty CP Bê tông FiCO Pan - United	Công ty liên kết	Bán vật liệu xây dựng	-	18.650.745.264
Công ty TNHH Xây Dựng FiCO - Corea	Công ty liên kết	Bán vật liệu xây dựng	10.589.899.787	25.376.943.240
Công ty Cổ phần Bao bì Khoáng sản Số 01	Công ty liên kết	Bán vật liệu	-	1.431.503.798
Giảm trừ doanh thu			**902.993.219**	**796.457.513**
Công ty Cổ phần Bao bì Khoáng sản Số 01	Công ty liên kết	Giảm trừ doanh thu	-	4.399.980
Công ty TNHH Xây Dựng FiCO - Corea	Công ty liên kết	Giảm trừ doanh thu	902.993.219	792.057.533
Giao dịch khác			**55.935.055.000**	**50.903.684.198**
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Thu nhập từ hỗ trợ bù gạch bể vỡ	-	11.680.308
		Giảm giá hàng bán được hưởng	-	18.181.668
		Chiết khấu thương mại được hưởng	-	23.772.222
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	Cổ đông lớn	Cổ tức đã chia	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	Cổ tức đã chia	27.995.055.000	25.450.050.000

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

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

c. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất số dư	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			**5.787.579.988**	**21.464.907.537**
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Phải thu tiền bán hàng hóa	-	13.522.608.095
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ cao	Công ty liên kết	Phải thu tiền bán hàng hóa	176.801.280	176.801.280
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	Công ty liên kết	Phải thu tiền bán hàng hóa	-	938.634.735
Công ty TNHH Xây Dựng FiCO - Corea	Công ty liên kết	Phải thu tiền bán hàng hóa	5.610.778.708	6.821.863.427
Công ty Cổ phần Bao bì Khoáng sản Số 01	Công ty liên kết	Phải thu tiền bán hàng hóa	-	5.000.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn			**27.976.650**	**27.976.650**
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ cao	Công ty liên kết	Mua hàng	27.976.650	27.976.650
Phải thu khác			**36.712.208.413**	**36.712.208.413**
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Vốn điều lệ	20.579.214.440	20.579.214.440
		Nợ trước cổ phần hóa	4.722.757.195	4.722.757.195
		Phải thu khác	3.688.800	3.688.800
Công ty Cổ phần Havali Fico	Công ty liên kết	Nợ trước cổ phần hóa	5.462.296.435	5.462.296.435
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ cao	Công ty liên kết	Nợ trước cổ phần hóa	21.196.748	21.196.748
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	Cổ đông lớn	Lãi cho vay	5.923.054.795	5.923.054.795
Phải trả người bán ngắn hạn			-	**158.938.225**
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Mua gạch	-	158.938.225
Phải trả dài hạn khác			**17.815.183.987**	**17.815.183.987**
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	Công ty liên kết	Dự án FiCO Tower	17.815.183.987	17.815.183.987

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

6.3 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính Hợp nhất Quý III năm 2025.
Một số số liệu được trình bày lại cho phù hợp với mục đích trình bày Báo cáo tài chính của Quý này.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Ngân	Nguyễn Xuân Hùng	Cao Trường Thụ

FICO CORPORATION - JSC

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số: 293/CBTT-FiCO

Ho Chi Minh City, 30/10/2026

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 Quarter III 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 Quarter III 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 30/10/2026 at the link: https://www.fico.com.vn/co-dong

Attached documents:
- Financial Statements for the Quarter III of 2026;
- Explanatory text.

FICO CORPORATION - JSC

M.S.D.N: 0300702493 - C.T.C.P
TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 -CÔNG TY CỔ PHẦN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Lê Dung

FICO CORPORATION – JSC

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
THE THIRD QUARTER OF 2026

HO CHI MINH CITY – OCTOBER 2026

TABLE OF CONTENTS

CONTENTS	Pages
STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS	1 - 2
SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS	
Separate Balance sheet	3 - 5
Separate Income statement	6
Separate Cash flow statement	7 - 8
Notes to Financial statement	9 - 48

STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS

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

THE CORPORATION

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

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

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

In accordance with Decision 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 at Floor 15, Sailing Tower, 111A Pasteur Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City, Viet Nam.

BOARDS OF MANAGEMENT, SUPERVISORS AND GENERAL DIRECTORS

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

Board of Management

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

Board of Supervisors

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

Board of General Directors

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

STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS (CONTINUED)

SUBSEQUENT EVENTS

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

THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS' RESPONSIBILITY

The Corporation's Board of General Directors is responsible for preparing separate financial statements, which give a true and fair view of the financial position of the Corporation as at 30 September 2026 as well as of its income and cash flows statements for this then ended, complying with Vietnamese Standards on Accounting, Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant regulations in preparation and disclosure of the separate financial statements. In preparing these separate financial statements, the Board of General Directors is required to:

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

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

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

For and on behalf of the Board of General Directors,

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

Cao Truong Thu
General Director
Ho Chi Minh City, 29 October 2026

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
As at 30 September 2026

	ASSETS	Code	Notes	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND (Re-stated)
A -	**CURRENT ASSETS (100=110+120+130+140+160)**	**100**		**1.120.593.106.610**	**1.264.164.015.791**
I.	**Cash and cash equivalents**	**110**	**5.1**	**158.060.119.253**	**82.921.830.967**
1.	Cash	111		93.060.119.253	82.921.830.967
2.	Cash equivalents	112		65.000.000.000	-
II.	**Short-term financial investments**	**120**	**5.2**	**269.879.309.040**	**404.670.238.355**
1.	Trading securities	121		-	-
2.	Allowances for decline in value of trading securities	122		-	-
3.	Short-term investments held to maturity	123		269.879.309.040	404.670.238.355
4.	Short-term allowance for impairment of held-to-maturity investments	124		-	-
5.	Other short-term Investments	125		-	-
6.	Allowances for short-term investments	126		-	-
III.	**Short-term receivables**	**130**		**451.430.120.586**	**517.082.221.506**
1.	Short-term receivables from customers	131	5.3	293.594.807.322	366.971.599.614
2.	Short-term repayments to suppliers	132	5.4	225.776.995.146	222.987.499.415
3.	Short-term intra-company receivables	133		-	-
4.	Receivables under schedule of construction contract	134		-	-
5.	Other short-term receivables	135	5.5	75.739.566.973	70.804.371.332
6.	Short-term allowances for doubtful debts	136		(145.771.632.977)	(145.771.632.977)
7.	Shortage of assets awaiting resolution	137	5.6	2.090.384.122	2.090.384.122
IV.	**Inventories**	**140**	**5.7**	**239.634.931.834**	**258.568.505.600**
1.	Inventories	141		246.390.981.555	278.635.854.395
2.	Allowances for devaluation of inventories	142		(6.756.049.721)	(20.067.348.795)
V.	**Short-term biological assets**	**150**		-	-
1.	Short-term livestock for single-harvest production	151		-	-
2.	Short-term seasonal crops or single-harvest crops	152		-	-
3.	Allowances for impairment of short-term biological assets	153		-	-
VI.	**Other current assets**	**160**		**1.588.625.897**	**921.219.363**
1.	Short-term deferred expenses	161	5.8	1.278.188.932	610.782.398
2.	Deductible value added tax	162		-	-
3.	Taxes and receivables from State Budget	163	5.17	310.436.965	310.436.965
4.	Government bonds purchased for resale	164		-	-
5.	Other current assets	165		-	-

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (CONTINUED)
As at 30 September 2026

		Code	Notes	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND (Re-stated)
B -	**LONG-TERM ASSETS (200 = 210+220+240+250+260+270)**	**200**		**1.096.345.964.753**	**1.095.178.485.124**
I.	**Long-term receivables**	**210**		**898.872.688**	**2.519.420.115**
1.	Other long-term receivables	215	5.5	898.872.688	2.519.420.115
2.	Long-term allowances for doubtful debts	216	5.6	-	-
II.	**Fixed assets**	**220**		**21.901.399.994**	**24.735.479.091**
1.	Tangible fixed assets	221	5.9	9.498.391.124	10.760.257.836
-	*Historical costs*	*222*		*58.066.330.539*	*58.066.330.539*
-	*Accumulated depreciation*	*223*		*(48.567.939.415)*	*(47.306.072.703)*
2.	Finance lease fixed assets	224		-	-
-	*Historical Costs*	*225*		-	-
-	*Accumulated depreciation*	*226*		-	-
3.	Intangible fixed assets	227	5.10	12.403.008.870	13.975.221.255
-	*Historical costs*	*228*		*25.898.352.618*	*25.898.352.618*
-	*Accumulated amortization*	*229*		*(13.495.343.748)*	*(11.923.131.363)*
IV.	**Investment properties**	**240**	**5.11**	**8.121.037.059**	**9.124.250.670**
1.	Historical costs	241		31.597.726.547	31.597.726.547
2.	Accumulated depreciation	242		(23.476.689.488)	(22.473.475.877)
V.	**Long-term assets in progress**	**250**	**5.12**	**3.407.812.188**	**6.197.976.540**
1.	Long-term work in progress	251		-	-
2.	Construction in progress	252		3.407.812.188	6.197.976.540
VI.	**Long-term investments**	**260**	**5.2**	**1.022.055.413.584**	**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		773.817.286.457	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)
5.	Long - term held to maturity Investments	265		-	-
6.	Long-term allowance for impairment of held-to-maturity investments	266		-	-
VII.	**Other Long-term assets**	**270**		**39.961.429.240**	**38.640.855.124**
1.	Long-term deferred expenses	271	5.8	39.961.429.240	38.640.855.124
2.	Deferred income tax assets	272		-	-
3.	Long-term equipment and spare parts for replacement	273		-	-
4.	Other long-term assets	274		-	-
TOTAL ASSETS (280 = 100+200)		**280**		**2.216.939.071.363**	**2.359.342.500.915**

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (CONTINUED)
As at 30 September 2026

	RESOURCES	Code	Notes	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND (Re-stated)
C -	**LIABILITIES (300=310+330)**	**300**		**749.292.525.186**	**923.366.898.381**
I.	**Short-term liabilities**	**310**		**723.274.937.800**	**898.247.020.895**
1.	Short-term trade payables	311	5.13	189.892.464.595	202.699.627.750
2.	Short-term prepayments from customers	312	5.14	108.603.072.540	113.377.205.752
3.	Dividends and profit payables	313	5.15	132.066.719	106.003.992
4.	Short-term taxes and payables to the State Budget	314	5.17	1.863.987.764	2.942.073.836
5.	Payables to employees	315		7.002.224.990	11.501.055.460
6.	Short-term accrued expenses	316	5.16	100.297.000	849.514.581
7.	Short-term deferred revenues	319		83.640.900	-
8.	Other short-term payables	320	5.18	5.178.411.597	1.251.039.904
9.	Short-term borrowings and finance lease liabilities	321	5.19	403.116.081.054	557.533.951.574
10.	Bonus and welfare funds	323		7.302.690.641	7.986.548.046
II.	**Long-term liabilities**	**330**		**26.017.587.386**	**25.119.877.486**
1.	Long-term trade payables	331		-	-
2.	Other long-term payables	338	5.18	26.017.587.386	25.119.877.486
D -	**OWNERS' EQUITY**	**400**	**5.20**	**1.467.646.546.177**	**1.435.975.602.534**
1.	Contributed capital	411		1.270.000.000.000	1.270.000.000.000
	- Ordinary shares with voting rights	*411a*		*1.270.000.000.000*	*1.270.000.000.000*
	- Preference shares	*411b*		-	-
2.	Other capital	414		13.325.940.000	13.295.990.000
3.	Development and investment funds	418		71.395.760.470	61.847.044.609
4.	Undistributed profit after tax	420		112.924.845.707	90.832.567.925
	- Undistributed profit after tax brought forward	*420a*		*6.381.340.703*	-
	- Undistributed profit after tax for the current period	*420b*		*106.543.505.004*	*90.832.567.925*
TOTAL RESOURCES (440 = 300+400)		**440**		**2.216.939.071.363**	**2.359.342.500.915**

Ho Chi Minh City, 29 October 2026

Preparer	Chief Accountant	General Director
Pham Thi Kim Chi	Nguyen Xuan Hung	Cao Truong Thu

INCOME STATEMENT

For the accounting period ended September 30, 2026

	ITEMS	Code	Notes	For the accounting period ending in Q3/2026 VND	For the accounting period ending in Q3/2025 VND	For the period ended 30/09/2026 VND	For the period ended 30/09/2025 VND
1.	**Revenues from sales and services rendered**	01	6.1	**280.609.479.667**	**284.992.957.476**	**792.300.448.256**	**962.759.915.347**
2.	Revenue deductions	02	6.2	206.479.591	1.804.811.542	2.380.139.802	3.638.733.417
3.	**Net revenues from sales and services rendered (10 = 01-02)**	10	6.3	**280.403.000.076**	**283.188.145.934**	**789.920.308.454**	**959.121.181.930**
4.	Cost of goods and services	11	6.4	(280.196.520.485)	(281.383.334.392)	723.044.888.101	908.399.217.616
5.	**Gross revenues from sales and services rendered (20 = 10-11)**	20		**560.599.520.561**	**564.571.480.326**	**66.875.420.353**	**50.721.964.314**
6.	Gain/(loss) on sale and disposal of investment properties	21		-	-	-	-
7.	Financial income	22	6.5	32.426.257.968	19.346.511.259	91.199.759.571	72.306.142.286
8.	Financial expenses	23	6.6	6.741.820.449	4.795.981.304	20.255.463.879	14.362.522.265
	In which: interest expenses	24		6.741.820.449	4.795.981.304	20.240.232.250	14.362.522.265
9.	Selling expenses	25	6.7	519.250.897	513.679.168	2.166.302.922	2.500.805.480
10.	General administrative expenses	26	6.7	11.291.898.252	9.222.316.941	30.828.237.296	31.383.573.066
11.	**Net profits from operating activities {30 = 20+21+(22-23)-(25+26)+27}**	30		**40.439.848.537**	**25.173.515.145**	**104.825.175.827**	**74.781.205.789**
12.	Other income	31	6.8	1.089.803.452	583.928.709	2.502.506.229	2.205.504.320
13.	Other expenses	32	6.9	257.748.284	343.923.852	784.177.052	1.024.420.624
14.	**Other profits (40 = 31-32)**	40		**832.055.168**	**240.004.857**	**1.718.329.177**	**1.181.083.696**
15.	**Total net profit before tax (50 = 30+40)**	50		**41.271.903.705**	**25.413.520.002**	**106.543.505.004**	**75.962.289.485**
16.	Current corporate income tax expenses	51	6.10	-	-	-	-
17.	Deferred corporate income tax expenses	52		-	-	-	-
18.	**Profits after enterprise income tax (60 = 50-51-52)**	60		**41.271.903.705**	**25.413.520.002**	**106.543.505.004**	**75.962.289.485**
19.	**Profit after tax of Parent Company**	61		**41.271.903.705**	**25.413.520.002**	**106.543.505.004**	**75.962.289.485**
						-	-

Ho Chi Minh City, 29 October 2026

Preparer	Chief Accountant	General Director
Pham Thi Kim Chi	Nguyen Xuan Hung	Cao Truong Thu

CASH FLOW STATEMENT

(Indirect method)

For the accounting period ended September 30, 2026

	ITEMS	Code	Notes	For the period ended 30/09/2026 VND	For the period ended 30/09/2025 VND
I.	**Net cash flows from operating activities**				
1.	***Profit before tax***	***01***		***106,543,505,004***	***75,962,289,485***
2.	***Adjustments for***				
	- Depreciation of fixed assets and investment properties	02		3,837,292,708	3,458,336,804
	- Provisions	03		(13,311,299,074)	(243,651,154)
	- Gains, losses on exchange rate differences from revaluation of accounts derived from foreign currencies	04		-	-
	- Gains, losses on investing activities	05		(91,170,770,914)	(72,082,896,474)
	- Borrowing costs	06		20,240,232,250	14,357,910,886
3.	***Operating profit before changes in working capital***	***08***		***26,138,959,974***	***21,451,989,547***
	- Increase, decrease in receivables	09		67,267,711,509	61,563,873,016
	- Increase, decrease in inventories	10		32,244,872,840	753,353,456
	- Increase, decrease in payables	11		(16,453,809,918)	81,099,108,726
	- Increase, decrease defered expenses	12		(1,987,980,650)	760,598,937
	- Borrowing costs paid	14		(19,704,215,544)	(14,895,919,130)
	- Other payments on operating activities	17		(5,706,418,766)	(3,565,870,350)
	Net cash flows from operating activities	***20***		***81,799,119,445***	***147,167,134,202***
II.	**Cash flows from investing activities**				
1.	Expenditures on purchase and construction of fixed assets and	21		(290,750,433)	(5,032,902,909)
2.	Proceeds from disposal or transfer of fixed assets and other long-	22		-	-
3.	Expenditures on loans and purchase of debt instruments from	23		(317,000,000,000)	(275,500,000,000)
4.	Proceeds from lending or repurchase of debt instruments from other entities	24		446,000,000,000	160,000,000,000
5.	Expenditures on equity investments in other entities	25		(10,094,910,000)	(13,295,990,000)
6.	Proceeds from equity investment in other entities	26		2,000,000,000	2,000,000,000
7.	Proceeds from interests, dividends and distributed profits	27		96,966,637,067	73,669,123,093
	Net cashflow from investing activities	***30***		***217,580,976,634***	***(58,159,769,816)***

CASH FLOW STATEMENT (CONTINUED)

(Indirect method)

For the accounting period ended September 30, 2026

ITEMS	Code	Notes	For the period ended 30/09/2026 VND	For the period ended 30/09/2025 VND
III. Cash flows from financing activities				
1. Proceeds from borrowings	33		748,229,313,848	867,774,672,293
2. Repayment of financial principal	34		(902,647,184,368)	(974,924,805,525)
3. Dividends and profits paid to the owner	36		(69,823,937,273)	(63,472,345,975)
Net cashflow from financing activities	*40*		*(224,241,807,793)*	*(170,622,479,207)*
Net cashflow during the period (50 = 20+30+40)	**50**		**75,138,288,286**	**(81,615,114,821)**
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*		-	-
Cash and cash equivalents at end of period (70 = 50+60+61)	**70**	**5.1**	**158,060,119,253**	**63,886,978,308**

Ho Chi Minh City, 29 October 2026

Preparer	Chief Accountant	General Director
Pham Thi Kim Chi	Nguyen Xuan Hung	Cao Truong Thu

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

1. COMPANY INFORMATION

1.1 Structure of ownership

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

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

In accordance with the Decision No.614/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 1874/QĐ-TTg dated 03 November 2015, the Prime Minister approved the Corporation's equitization plan and the Corporation officially transformed into Joint Stock Corporation and operating under Joint Stock Corporation Business Registration Certificate code 0300402493 dated 01 October 2016, which was amended for the thirteenth on 04 August 2025 by Business Registration Office under the Department of Finance of Ho Chi Minh City.

The charter capital as stipulated in the Business Registration Certificate amended on the 13th time on 4 August 2025 is VND 1,270,000,000,000 (*In words: One thousand, two hundred and seventy billion Vietnamese Dongs*).

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

Abbrevinated name: FICO Co., JSC

Ownership as of September 30, 2026.

	As at 30 September 2026			As at 01 January 2026		
Items	**Rate**	**Number of shares (Shares)**	**Parvalue of share (VND)**	**Rate**	**Number of shares (Shares)**	**Parvalue of share (VND)**
State Capital Investment Corporation	40,08%	50.900.100	509.001.000.000	40,08%	50.900.100	509.001.000.000
Xuan Cau Investment Joint Stock Company	40,00%	50.800.000	508.000.000.000	40,00%	50.800.000	508.000.000.000
Others	19,92%	25.299.900	252.999.000.000	19,92%	25.299.900	252.999.000.000
Total		**127.000.000**	**1.270.000.000.000**		**127.000.000**	**1.270.000.000.000**

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

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

Total employees of the Corporation as at 30 September 2026 are 70 persons (as at 30 September 2025 are 71 persons).

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

1.2 Operating industry and principal activities

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

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

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.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

The Corporation consistently applies accounting policies in accordance with the Vietnamese Accounting System for Enterprises issued under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated October 27, 2025 by the Minister of Finance; therefore, the information and figures presented in the consolidated financial statements are comparable."

1.4 The Corporation structure

Affiliated units: As of September 30, 2026 the FICO Corporation has the following affiliated units:

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

Subsidiaries: As of September 30, 2026 the FICO Corporation has the following subsidiaries:

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

Associate and joint venture company: As of September 30, 2026 the FICO Corporation has the following joint venture and associate companies:

No	Name	Main activities	Equity interest	Voting interest
1	FiCO Tay Ninh Cement Joint Stock Company	Cement Production	25,84%	25,84%
2	Hoa An Joint Stock Company	Exploiting and processing minerals, construction materials	23,98%	23,98%
3	Vitaly Joint Stock Company	Manufacture and sale of construction materials; Trading in houses	30,75%	30,75%
4	Havali FiCO Joint Stock Company	Production of glass, glass products, refractory products	20%	20%
5	FiCO - Corea Construction Company Limited	Providing technical services for treating soft soil for construction works	49,5%	49,5%
6	Tan Bach Viet Construction Investment Company Limited	Construction civil and industry building	29%	29%
7	FiCO Pan - United Concrete Joint Stock Company	Production of commercial concrete	45%	45%
8	FiCO High Technology Joint Stock Company	Production of brick and concrete products	45%	45%

2. FINANCIAL YEAR, CURRENCY USED IN ACCOUNTING

Financial year

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

The accounting period for the third quarter starts from July 1 and ends on September 30 of each year.

The currency used in accounting

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

3. APPLICABLE ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM

3.1 Accounting system

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

3.2 Statements for the compliance with Accounting Standards and System

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

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

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

Basis of preparing the Separate Financial Statements

The attached separate financial statements are expressed in Vietnam Dong (VND), under the historical cost convention and in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Accounting System and legal regulations relevant to the preparation and presentation of Separate Financial Statements.
The interim Financial Statements of the Corporation are prepared based on the summary of the Separate Financial Statements of the dependent units and the Financial Statements of the Office of the Corporation. All transactions and balances between the Office of the Corporation and its dependent units as well as between the dependent units have been eliminated when preparing and presenting the Corporation's Separate Financial Statements.

The accompanying 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 submit the finalization dossier of the value of the State capital at the time of official transfer to the Joint Stock Company to the Ministry of Construction. Up to the date of issue of this report, the Corporation has not received the Decision approving the finalization of the value of the State capital at the time of official transformation into a Joint Stock Corporation.

Accounting estimates

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

The type of exchange rates applied in accounting

For transactions in foreign currencies:

Transactions 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.

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 Separate Financial Statements.

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

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

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

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

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.

Receivables

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

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

Inventories

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

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

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

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

Tangible fixed assets and depreciation

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

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

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:

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

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

Intangible fixed assets 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.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

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 includes:

Tools, supplies

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

Prepaid office rent

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

Construction in progress

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

Payables

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

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

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

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".

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Recognition and capitalization of Borrowing costs

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

Accrued expenses

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

The Corporation recognizes Accrued expenses as follows:

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

Owners' equity

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

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

Revenue and other income recognition

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

Revenue from the sale of goods and products

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

(a) The Corporation has transferred to the buyer the significant risks and reward of ownership of the goods;

(b) The Corporation retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the goods sold;

(c) The amount of revenue can be measured reliably;

(d) It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Corporation; and

(e) Costs related to transactions can be determined.

Rendering of services:

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

(a) The amount of revenue can be reliably measured;

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

(b) It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Corporation;

(c) Identify the completed work as at the separate balance sheet date; and

(d) Determine the costs incurred for the transaction as well as the cost to complete the transaction to provide that service.

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

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

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

Revenue deductions

Revenue deductions include:

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

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

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

Cost of goods sold

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

Financial expenses

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

Current corporate income tax expense 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.

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

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.

Segments reporting

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

5.1 Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Cash on hand	258.353.796	145.928.497
Demand deposits (i)	92.801.765.457	82.775.902.470
Cash equivalents (ii)	65.000.000.000	-
Total	**158.060.119.253**	**82.921.830.967**

(i) Demand deposits	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Commercial Joint Stock Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch	66.371.239.876	60.849.453.088
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) - Head Office	528.950.110	10.356.260.254
Commercial Joint Stock Bank for Foreign Trade of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch	12.112.037	8.739.906.475
Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank – Gia Dinh Branch	10.768.624.340	503.044.855
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development -Branch 5	2.011.031.746	1.147.855.202
Commercial Joint Stock Bank for Foreign Trade of Vietnam - Bac Binh Duong Branch	10.026.137.128	1.116.736.171
Vietnam Export Import Commercial Joint Stock Bank - Ho Chi Minh City Branch	13.798.772	7.205.342
Branch of Bao Viet Securities Joint Stock Company	2.979.993.373	43.933.902
Vietnam Prosperity JSC Bank	8.796.748	11.507.181
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Bac Sai Gon Branch	81.081.327	-
Total	**92.801.765.457**	**82.775.902.470**

(ii) Cash equivalents	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank - Gia Dinh Branch	65.000.000.000	-
Total	**65.000.000.000**	**-**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.2 Financial Investments

a) Investments held to maturity

	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Original cost	Recoverable amount	Allowance	Original cost	Recoverable amount	Allowance
Demand deposit (i)	**269.879.309.040**	**269.879.309.040**	-	**404.670.238.355**	**404.670.238.355**	-
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch	13.300.000.000	13.300.000.000	-	13.300.000.000	13.300.000.000	-
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Branch 5	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-	-	-
Vietnam Prosperity JSC Bank	90.000.000.000	90.000.000.000	-	195.000.000.000	195.000.000.000	-
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) - Head Office	25.000.000.000	25.000.000.000	-	50.000.000.000	50.000.000.000	-
Vietnam Export Import Commercial Joint Stock Bank - Ho Chi Minh City Branch	130.000.000.000	130.000.000.000	-	120.000.000.000	120.000.000.000	-
Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank - Gia Dinh Branch	-	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Bac Sai Gon Branch	10.000.000.000	10.000.000.000				
Bank's accrued interest	579.309.040	579.309.040	-	6.370.238.355	6.370.238.355	-
Total	**269.879.309.040**	**269.879.309.040**	-	**404.670.238.355**	**404.670.238.355**	-

(i) Including term deposits from 6 months at commereial banks, with applicable interest rates from 7,0%/ year to 9,5%/year.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.2 Financial Investments (Continued)

b/ Investments in subsidiaries, joint ventures and associates

	Ratio		30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Equity owned	Voting rights	Original cost	Fair value	Provision	Original cost	Fair value	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)**
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)
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	-
Tan Dinh FiCO Construction Mechanics Joint Stock	64,24%	64,24%	-	-	-	-	-	-
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	51,00%	51,00%	66.579.071.360	66.579.071.360	-	66.579.071.360	66.579.071.360	-
Cam Ranh FiCOSand Company Limited	100,00%	100,00%	30.000.000.000	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000	-
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)
Asean Tiles Corporation	51,00%	51,00%	2.550.000.000	-	(2.550.000.000)	2.550.000.000	-	(2.550.000.000)
Investments in joint-venture, associates			**773.817.286.457**	**755.861.199.737**	**(17.956.086.720)**	**763.722.376.457**	**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	-
Hoa An Joint Stock Company	23,98%	23,98%	139.916.942.700	139.916.942.700	-	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)
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	-
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	-

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.2 Financial Investments (Continued)

c/ Equity investments in other entities

	Ratio		30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Equity owned	Voting rights	Original cost	Fair value	Provision	Original cost	Fair value	Provision
Investments in other entities			**54.433.569.518**	**53.097.497.070**	**(1.336.072.448)**	**56.433.569.518**	**55.097.497.070**	**(1.336.072.448)**
SaiGon Materials and Construction Joint Stock Company			293.330.739	293.330.739	-	293.330.739	293.330.739	-
Packaging and Minerals No.1 Joint Stock Company	10,00%	10,00%	1.041.450.787	-	(1.041.450.787)	1.041.450.787	-	(1.041.450.787)
General Construction Consultant Joint Stock Company	5,33%	5,33%	2.300.016.674	2.300.016.674	-	2.300.016.674	2.300.016.674	-
FiCO Investment Joint Stock Company	13,16%	13,16%	19.743.750.000	19.743.750.000	-	19.743.750.000	19.743.750.000	-
FiCO Binh Dinh Energy Investment	1,28%	1,28%	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	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 Joint Stock Company (BMT)	13,48%	13,48%	7.298.882.365	7.298.882.365	-	7.298.882.365	7.298.882.365	-
BT20 - Cuu Long Joint Stock Company	8,88%	8,88%	9.985.124.128	9.985.124.128	-	11.985.124.128	11.985.124.128	-
Total			**1.110.910.442.845**	**1.022.055.413.584**	**(88.855.029.261)**	**1.102.815.532.845**	**1.013.960.503.584**	**(88.855.029.261)**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.3 SHORT-TERM RECEIVABLES FROM CUSTOMERS

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Book value	Allowance	Book value	Allowance
Asean Tiles Corporation	-	-	45.114.206	-
FICO Products Business One Member Limited Liability Company	140.117.956.011	-	135.088.032.418	-
Tan Dinh FiCO Mechanical Construction Joint Stock Company	11.178.433.947	-	11.181.213.947	-
Hoang Dung Construction and Trading Co., Ltd.	15.862.179.158	(15.862.179.158)	15.862.179.158	(15.862.179.158)
Dong Mekong Construction, Manufacturing, Trading and Service Co., Ltd.	14.248.147.377	(14.248.147.377)	14.248.147.377	(14.248.147.377)
Branch of Hùng Vương Construction Works Co., Ltd. in Ba Ria-Vung Tau.	-	-	2.170.247.287	-
FICO Pan United Concrete Joint Stock Company.	-	-	938.634.735	-
Phu My Ultra Clear Float Glass Co., Ltd.	-	-	7.182.490.715	-
Number One Construction LLC	1.454.144.516	-	1.454.144.516	-
Viet Ren Joint Stock Company	2.320.230.001	-	2.320.230.001	-
Beton 6 Joint Stock Company	11.932.519.621	(11.932.519.621)	11.932.519.621	(11.932.519.621)
Minh Long Materials Trading Joint Stock Company	18.280.731.687	-	70.639.994.984	-
VITALY Joint Stock Company	11.645.003.889	(6.745.001.945)	13.522.608.095	(6.745.001.945)
Other receivables from customers	66.555.461.115	(47.197.813.569)	80.386.042.554	(47.197.813.569)
Total	**293.594.807.322**	**95.985.661.670**	**366.971.599.614**	**(95.985.661.670)**
In which: Trade receivables from related parties *(Details in Note 7.2)*	*169.649.953.046*		*168.805.017.602*	

5.4 PREPAYMENTS TO SELLERS IN SHORT-TERM

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Book value	Allowance	Book value	Allowance
Short-term repayments to suppliers	**225.776.995.146**	**(2.001.268.827)**	**222.987.499.415**	**(2.001.268.827)**
Asean Tiles Corporation	222.570.785.702	-	219.859.926.085	-
Survey, Design, and Investment Consulting Joint Stock Company	34.152.600	(34.152.600)	34.152.600	(34.152.600)
SPL Joint Stock Company	245.000.000	(245.000.000)	245.000.000	(245.000.000)
Golden Lion Garment Company Limited	-	-	518.313.600	-
Sagen Construction Design Consulting Joint Stock Company	631.215.000	(631.215.000)	631.215.000	(631.215.000)
CPA Vietnam Consulting and Valuation Joint Stock Company	240.000.000	-	240.000.000	-
Thien An Media Co., Ltd.	-	(10.500.000)	10.500.000	(10.500.000)
Vietnam Mineral Investment Consulting Joint Stock Company	559.330.130	(559.330.130)	559.330.130	(559.330.130)
Lap Phuong Architecture Joint Stock Company	120.000.000	-	120.000.000	-
Becamex Building Materials Joint Stock Company	73.475.280	-	73.475.280	-
Nam viet Steel Trading Company Limited	131.077.100	-	131.077.100	-
Other advances to suppliers	1.171.959.334	(521.071.097)	564.509.620	(521.071.097)
Long-term advances to suppliers	-	-	-	-
Total	**225.776.995.146**	**(2.001.268.827)**	**222.987.499.415**	**(2.001.268.827)**
In which: Repayments to suppliers from related parties *(Details in Note 7.2)*	*222.598.762.352*		*219.887.902.735*	

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.5 OTHER RECEIVABLES

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Book value	Allowance	Book value	Allowance
a) Short-term	**75.739.566.973**	**(47.784.702.480)**	**70.804.371.332**	**(47.784.702.480)**
Advances	2.780.901.393	(17.386.780)	1.731.321.547	(17.386.780)
Short-term deposits	440.874.795	-	443.343.214	-
Vitaly Joint Stock Company - Receivables from privatization	20.579.214.440	(20.579.214.440)	20.579.214.440	(20.579.214.440)
Vitaly Joint Stock Company.	4.726.445.995	(4.726.445.995)	4.726.445.995	(4.726.445.995)
BT20 - Cuu Long Joint Stock Company- Management and administration expense	8.210.292.645	(8.210.292.645)	8.210.292.645	(8.210.292.645)
Truong An-Viwaseen Construction Investment Joint Stock Company	1.846.506.273	(1.846.506.273)	1.846.506.273	(1.846.506.273)
FICO Investment and Building Materials Trading Joint Stock Company - Dividends and profit distributions receivable.	430.040.000	-	430.040.000	-
Xuan Cau Investment Joint Stock Company-Overdue interest.	5.923.054.795	-	5.923.054.795	-
Havali FICO Joint Stock Company – loans and capital contributions	5.462.296.435	(5.462.296.435)	5.462.296.435	(5.462.296.435)
Receivables for financial support for compensation of Project for Neighborhoods 4, 5, 6, Tan Dinh Ward, District 1	5.118.888.000	(5.118.888.000)	5.118.888.000	(5.118.888.000)
FICO Investment Joint Stock Company - Receivable for reimbursement of apartment maintenance fees.	11.194.000.000	-	11.444.000.000	-
FICO Trading Building Materials Company Limited - Da Nang Branch - Transferred receivables.	2.695.985.621	-	2.695.985.621	-
Asean Tiles Corporation - Advance for materrial purchases.	298.000.000	-	298.000.000	-
Other receivables at the office	5.581.241.417	(1.371.846.748)	1.443.157.203	(1.371.846.748)
Other receivables at the business department	287.838.389	(287.838.389)	287.838.389	(287.838.389)
Others	163.986.775	(163.986.775)	163.986.775	(163.986.775)
b) Long-term	**898.872.688**	-	**2.519.420.115**	-
Deposits	898.872.688	-	2.519.420.115	-
Total	**76.638.439.661**	**(47.784.702.480)**	**73.323.791.447**	**(47.784.702.480)**
In which: Other receivables from related parties *(Details in Note 7.2)*	*39.706.194.034*	-	*41.391.194.034*	-

5.6 SHORTAGE OF ASSETS AWAITING RESOLUTION

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Quantity	Value	Quantity	Value
Missing assets after inventory at SP Distillery	-	2.090.384.122	-	2.090.384.122
Total	**-**	**2.090.384.122**	**-**	**2.090.384.122**

5.7 INVENTORIES

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Original value	Allowance	Original value	Allowance
Work in progress	218.297.958.941	-	218.297.958.941	-
Goods	8.130.459.214	(6.756.049.721)	40.375.332.054	(20.067.348.795)
Real estate goods	19.962.563.400	-	19.962.563.400	-
Total	**246.390.981.555**	**(6.756.049.721)**	**278.635.854.395**	**(20.067.348.795)**

5.8 PREPAID EXPENSES

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Short-term	**1.278.188.932**	**610.782.398**
Compacted concrete expense	401.917.020	401.917.020
Land lease expenses	579.172.902	-
Other deferred expenses	297.099.010	208.865.378
		-
Long-term	**39.961.429.240**	**38.640.855.124**
Tools and supplies	3.988.654.086	1.266.543.279
Sailing Tower office rental expenses	35.972.775.154	37.374.311.845
Total	**41.239.618.172**	**39.251.637.522**

5.9 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 30/09/2026	**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	595,793,626	540,548,340	111,101,139	14,423,607	1,261,866,712
As at 30/09/2026	**31,872,944,438**	**1,380,198,268**	**14,851,686,272**	**463,110,437**	**48,567,939,415**
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 30/09/2026	**4,613,908,654**	**4,444,508,324**	**382,681,696**	**57,292,450**	**9,498,391,124**

In which:

Historical cost of tangible fixed assets which were fully depreciated but still in use as at 30 September 2026 was VND 44,569,004,176 (as at 01 January 2026: VND 45,706,962,639).

5.10 INTANGIBLE FIXED ASSETS

Unit : VND

	Land use rights	Other	Total
HISTORICAL COST			
As at 01/01/2026	**25,583,824,787**	**314,527,831**	**25,898,352,618**
As at 30/09/2026	**25,583,824,787**	**314,527,831**	**25,898,352,618**
ACCUMULATED AMORTIZATION			
As at 01/01/2026	**11,608,603,532**	**314,527,831**	**11,923,131,363**
Amortization	1,572,212,385	-	1,572,212,385
As at 30/09/2026	**13,180,815,917**	**314,527,831**	**13,495,343,748**
NET BOOK VALUE			
As at 01/01/2026	**13,975,221,255**	**-**	**13,975,221,255**
As at 30/09/2026	**12,403,008,870**	**-**	**12,403,008,870**

In which:

- Historical cost of intangible fixed assets which were fully amortized but still in use as at 30 September 2026 was VND 6,158,352,618 (as at 01 January 2026: VND 6,158,352,618).

5.11 INVESTMENT PROPERTY

Unit : VND

	01/01/2026 VND	Increase VND	Decrease VND	30/09/2026 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**	**1.003.213.611**	-	**23.476.689.488**
Commercial and service floor at Apartment Building No. 17 Ho Hao Hon	4.437.024.564	415.971.045	-	4.852.995.609
Office at Van Do Apartment Building	1.079.378.968	56.532.870	-	1.135.911.838
Real Estate Trading Floor at Van Do Apartment Building	663.524.123	34.796.187	-	698.320.310
Commercial and service area at Van Do Apartment Building	6.916.602.793	324.972.522	-	7.241.575.315
Commercial and service area at Horizon Apartment Building	1.750.548.808	97.234.245	-	1.847.783.053
Rolling mill	6.404.510.413	19.800.000	-	6.424.310.413
Land rental in Rolling mill	1.221.886.208	53.906.742	-	1.275.792.950
C. Net book value	**9.124.250.670**	-	**1.003.213.611**	**8.121.037.059**
Commercial and service floor at Apartment Building No. 17 Ho Hao Hon	1.109.256.121	-	415.971.045	693.285.076
Office at Van Do Apartment Building	669.151.424	-	56.532.870	612.618.554
Real Estate Trading Floor at Van Do Apartment Building	404.327.277	-	34.796.187	369.531.090
Commercial and service area at Van Do Apartment Building	3.915.814.637	-	324.972.522	3.590.842.115
Commercial and service area at Horizon Apartment Building	1.496.512.419	-	97.234.245	1.399.278.174
Rolling mill	19.800.000	-	19.800.000	-
Land rental in Rolling mill	1.509.388.792	-	53.906.742	1.455.482.050

In which :

- Historical cost of investment properties which were fully depreciated but still being leased as at 30 September 2026 was VND 6,424,310,413 (as at 01 January 2026: VND 2,383,347,362).

5.12 CONSTRUCTION IN PROGRESS

	30/09/2026 (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	276.045.193	276.045.193	3.066.209.545	3.066.209.545
Total	**3.407.812.188**	**3.407.812.188**	**6.197.976.540**	**6.197.976.540**

5.13 SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Short-term	**189.892.464.595**	**202.699.627.750**
Guangdong Equipment Materials Trading and Service One Member Co., Ltd.	445.328.174	773.203.980
Phuong Nam Packaging Production and Trading Co., Ltd.	1.412.061	875.946.096
Tan Dai Thanh Grinding Tools One Member Co., Ltd.	2.054.000.085	331.023.239
Hoang Gia Xanh Production and Investment Joint Stock Company	1.270.041.120	2.494.982.520
Vitto Co., Ltd.	1.064.140.200	505.143.000
Hoang Phat Industrial Materials Co., Ltd.	1.063.178.908	613.468.436
Phu Xuan Frit Joint Stock Company	1.857.168.000	2.848.176.000
Hai Tung Co., Ltd.	5.374.580.640	4.814.457.120
Hoang Nam Phat Investment Co., Ltd.	1.017.584.122	800.655.075
Bui Duc Manufacturing and Trading One Member Co., Ltd.	10.102.644.000	6.867.050.400
Thanh Thanh Ceramic Tile Joint Stock Company	7.275.722.025	12.567.645.504
Phuoc Hoa FICO Joint Stock Company	74.045.659.931	60.139.000.183
Vitaly Joint Stock Company	-	158.938.225
Cam Ranh Sand FICO One Member Co., Ltd.	67.382.289.478	75.201.684.847
Viet Huong Co., Ltd.	397.582.668	282.328.740
Ohers	16.541.133.183	33.425.924.385
Long-term	-	-
Total	**189.892.464.595**	**202.699.627.750**

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Overdue outstanding debts		
Cam Ranh FiCOSand Company Limited	67.382.289.478	75.201.684.847
Total	**67.382.289.478**	**75.201.684.847**
In which: Trade payables from related parties *(Details in Note 7.2)*	***150.212.907.403***	***149.576.504.728***

5.14 SHORT TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Song Ngoc Trading and Service Company Limited	97.234.945.500	97.234.945.500
Others	11.368.127.040	16.142.260.252
Long-term	-	-
Total	**108.603.072.540**	**113.377.205.752**
In which: ***Prepayments from customers from related parties*** *(Details in Note 7.2)*	***7.381.335.438***	***7.381.335.438***

5.15 DIVIDENDS AND PROFIT PAYABLE

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND (Re-stated)
Dividends and profit payable	132.066.719	106.003.992

5.16 ACCRUED EXPENSES

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Short-term	**100,297,000**	**849,514,581**
Interest expenses	-	536,016,706
Mineral rights expenses	100,297,000	100,297,000
Others	-	213,200,875
Total	**100,297,000**	**849,514,581**

5.17 TAXES AND AMOUNTS PAYABLE TO THE STATE

Unit : **VND**

	01/01/2026 VND	Additions (VND)	Paid (VND)	Amounts refunded or deducted	Other changes in receivables/payables	30/09/2026 VND
a) Payables	**2.942.073.836**	**11.074.555.796**	**12.152.641.868**	-	-	**1.863.987.764**
Short - term	***2.942.073.836***	***11.074.555.796***	***12.152.641.868***	-	-	***1.863.987.764***
Value added tax	2.039.739.614	8.113.052.637	9.171.494.309			981.297.942
Corporate imcome tax	430.116.860	-	-			430.116.860
Personal income tax	222.452.000	1.753.537.131	1.773.181.531			202.807.600
Land tax, Land rental charges	-	1.207.966.028	1.207.966.028			-
Fees, Charges and Other Payables	249.765.362	-	-			249.765.362
	-	-	-			-
Long - term	-	-	-	-	-	-
b) Receivables	**310.436.965**	-	-	-	-	**310.436.965**
Short - term	***310.436.965***	-	-			***310.436.965***
Import and Export Duties	115.199	-	-			115.199
Fees, Charges and Other Payables	310.321.766	-	-			310.321.766
Long - term	-	-	-	-	-	-

5.18 OTHER PAYABLES

Unit : **VND**

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND (Re-stated)
Short-term	**5,178,411,597**	**1,251,039,904**
Social insurance	5,560,771	5,560,771
Other payables	5,172,850,826	1,245,479,133
Danang Branch of FiCO Trading Building Materials Company Limited	*324,816,118*	*324,816,118*
Remuneration for Boards of Directors and Supervisors	*60,000,000*	*60,000,000*
Other payables	*4,788,034,708*	*860,663,015*
Long-term	**26,017,587,386**	**25,119,877,486**
Others	26,017,587,386	25,119,877,486
FiCO Tower Project - Tan Bach Viet Construction Investment Company Limited	*17,815,183,987*	*17,815,183,987*
Other payables	*8,202,403,399*	*7,304,693,499*
Total	**31,195,998,983**	**26,370,917,390**
In which: ***Other payables from customers from related parties*** *(Details in Note 7.2)*	***18,784,555,376***	***20,468,207,806***

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.19 SHORT-TERM BORROWINGS

Unit : VND

	30/09/2026 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 (1)	282,366,855,509	569,816,872,243	746,614,858,043	459,164,841,309
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho Chi Minh City Branch (Credit cards) (1)	42,200,000	145,982,465	315,356,110	211,573,645
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Branch 5 (2)	40,000,000,000	52,359,433,595	52,334,518,880	39,975,085,285
Commercial Joint Stock Bank for Foreign Trade of Vietnam - Bac Binh Duong Branch (3)	50,000,000,000	95,200,000,000	95,135,260,775	49,935,260,775
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) - Head Office (4)	13,737,600,000	13,737,600,000	8,247,190,560	8,247,190,560
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Bac Sai Gon Branch (5)	16,969,425,545	16,969,425,545	-	-
Total	**403,116,081,054**	**748,229,313,848**	**902,647,184,368**	**557,533,951,574**

(1) Short-term loan from Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV) - Ho Chi Minh City Branch under Credit Limit Agreement No. 01/2026/77158/HĐTD dated 07 January 2026 with the following terms:

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

Maturity of the contract: Until December 31, 2026;

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

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

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

Outstanding principal balance as of 30 September, 2026 : VND 282,366,855,509

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

Corporate Credit Card Principal Balance as of 30 September, 2026: VND 42,200,000

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.19 SHORT-TERM BORROWINGS (CONTINUED)

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

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

Credit line duration: 36 months from the execution date.

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

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

Outstanding principal balance as of 30 September, 2026: VND 40.000.000.000.

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

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

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

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

Loan interest rate: Applied according to each promissory note;

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

Outstanding principal balance as of 30 September, 2026: VND 50,000,000,000.

(4) 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;*

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

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

Loan interest rate: Applied according to each promissory note;

Outstanding principal balance as of 30 September, 2026: VND 13,737,600,000.

(5) Short-term loan from Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade (VietinBank) – Bac Sai Gon Branch under Credit Agreement No. 050/2026-HĐCVHM/NHCT948-0300402493 dated August 28, 2026, with the following key terms:

Credit line: *VND 50,000,000,000;* ***Credit facility validity period:*** *From August 28, 2026 to the end of August 27, 2027*

Outstanding principal balance as of 30 September, 2026: VND 16,969,425,545.

5.20 STATEMENT OF CHANGES IN OWNER'S EQIUTY

a. Changes of Owner's 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	-	-	-	106,543,505,004	106,543,505,004
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 30/09/2026	**1,270,000,000,000**	**13,325,940,000**	**71,395,760,470**	**112,924,845,707**	**1,467,646,546,177**

(i) The Corporation appropriated the 2025 profit in accordance with Resolution No. 01/NQ-ĐHĐCĐ dated 21 April 2026 of the 2026 Annual General Meeting of Shareholders as follows:

- Dividend distribution for the year 2025 at 5.5% of charter capital, amounting to VND 69,850,000,000.
- Appropriation to the Development Investment Fund at 11.34% of the profit after tax for the year 2025, amounting to VND 9,548,715,861.
- Appropriation to the Bonus Fund for the Board of Directors, the Board of Management and the Supervisory Board at 0.95% of the profit after tax for the year 2025, amounting to VND 800,000,000.
- Appropriation to the Bonus Fund at 3% of the profit after tax for the year 2025, amounting to VND 2,533,536,817.
- Appropriation to the Welfare Fund at 2% of the profit after tax for the year 2025, amounting to VND 1,689,024,544.

5.20 STATEMENT OF CHANGES IN OWNER'S EQIUTY (CONTINUED)

b. Details of Owner's Equity

	30/09/2026 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. Transactions in equity with owners and distributions of dividends and profits

	For the period ended 30/09/2026 VND	For the period ended 30/09/2025 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

	30/09/2026 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

Supplementary Information for Items Presented in the Consolidated Statement of Comprehensive Income

6.1 REVENUES FROM SALES AND SERVICES RENDERED

	For the accounting period ending in Q3/2026 VND	For the accounting period ending in Q3/2025 VND	For the accounting period from January 1, 2026 to September 30, 2026 VND	For the accounting period from January 1, 2025 to September 30, 2025 VND
Revenue from sale of goods, products	273,251,590,277	278,260,577,584	771,440,295,647	943,529,109,717
Revenue from provision of services	1,914,687,342	3,301,067,042	7,700,616,009	8,936,867,080
Revenue from real estate	5,443,202,048	3,431,312,850	13,159,536,600	10,293,938,550
Total	**280,609,479,667**	**284,992,957,476**	**792,300,448,256**	**962,759,915,347**
*In which: **Sales transactions with related parties** (Details in Note 7.2)*	*394,029,561,557*	*495,991,552,193*		

6.2 REVENUE DEDUCTIONS

	For the accounting period ending in Q3/2026 VND	For the accounting period ending in Q3/2025 VND	For the accounting period from January 1, 2026 to September 30, 2026 VND	For the accounting period from January 1, 2025 to September 30, 2025 VND
Trade discounts	175,826,111	1,617,194,674	1,438,642,065	3,147,921,470
Sales discounts	-	46,391,289	7,851,038	349,586,368
Sales returns	30,653,480	141,225,579	933,646,699	141,225,579
Total	**206,479,591**	**1,804,811,542**	**2,380,139,802**	**3,638,733,417**
*In which: **Revenue deductions from related parties** (Details in Note 7.2)*	*2,380,139,802*	*2,830,122,949*		

6.3 NET REVENUES FROM SALES AND SERVICES RENDERED

	For the accounting period ending in Q3/2026 VND	For the accounting period ending in Q3/2025 VND	For the accounting period from January 1, 2026 to September 30, 2026 VND	For the accounting period from January 1, 2025 to September 30, 2025 VND
Revenue from sale of products, goods	273,045,110,686	276,455,766,042	769,060,155,845	939,890,376,300
Revenue from provision of services	1,914,687,342	3,301,067,042	7,700,616,009	8,936,867,080
Revenue from real estate	5,443,202,048	3,431,312,850	13,159,536,600	10,293,938,550
Total	**280,403,000,076**	**283,188,145,934**	**789,920,308,454**	**959,121,181,930**
*In which: **Sales transactions with related parties** (Details in Note 7.2)*	*394,029,561,557*	*495,991,552,193*		

6.4 COST OF GOODS AND SERVICES

	For the accounting period ending in Q3/2026 VND	For the accounting period ending in Q3/2025 VND	For the accounting period from January 1, 2026 to September 30, 2026 VND	For the accounting period from January 1, 2025 to September 30, 2025 VND
Cost of products, goods sold	250,405,065,809	259,544,776,755	726,896,119,940	899,469,190,860
Cost of services rendered	579,172,902	1,236,483,654	3,853,733,161	4,409,155,224
Cost of real estates	2,852,201,198	2,047,904,226	5,606,334,074	4,520,871,532
Provision/(reversal) for inventory devaluation	-	-	(13,311,299,074)	-
Total	**253,836,439,909**	**262,829,164,635**	**723,044,888,101**	**908,399,217,616**
*In which: **Sales transactions with related parties** (Details in Note 7.2)*	*485,938,972,239*	*605,202,759,712*		

6.5 FINANCIAL INCOME

	For the accounting period ending in Q3/2026 VND	For the accounting period ending in Q3/2025 VND	For the accounting period from January 1, 2026 to September 30, 2026 VND	For the accounting period from January 1, 2025 to September 30, 2025 VND
Interest income from deposits	1,845,652,968	667,890,790	15,343,645,639	6,794,118,024
Gain on sale and disposal of financial investments	-	-		
Dividends and profit distributed in cash or non-cash assets	30,580,605,000	18,678,511,500	75,827,125,275	65,288,778,450
Foreign exchange gains	-	108,969	28,988,657	223,245,812
Realized foreign exchange gain	-	*108,969*	*28,902,774*	*223,245,812*
Unrealized foreign exchange gain	-	-	*85,883*	-
Total	**32,426,257,968**	**19,346,511,259**	**91,199,759,571**	**72,306,142,286**
*In which: **Financial income from related parties** (Details in Note 7.2)*	*75,827,125,275*	*64,986,778,450*		

6.6 FINANCIAL EXPENSES

	For the accounting period ending in Q3/2026 VND	For the accounting period ending in Q3/2025 VND	For the accounting period from January 1, 2026 to September 30, 2026 VND	For the accounting period from January 1, 2025 to September 30, 2025 VND
Borrowing costs	6,741,820,449	4,795,981,304	20,240,232,250	14,357,910,886
Losses on disposal of financial investments	-	-	-	-
Foreign exchange loss	-	-	15,231,629	4,611,379
Realized foreign exchange losses	-	-	*15,231,629*	*4,611,379*
Unrealized foreign exchange loss	-	-	-	
Total	**6,741,820,449**	**4,795,981,304**	**20,255,463,879**	**14,362,522,265**

6.7 SELLING EXPENSES AND GENERAL ADMINISTRATIVE EXPENSES

	For the accounting period ending in Q3/2026 VND	For the accounting period ending in Q3/2025 VND	For the accounting period from January 1, 2026 to September 30, 2026 VND	For the accounting period from January 1, 2025 to September 30, 2025 VND
Selling expenses	**519,250,897**	**513,679,168**	**2,166,302,922**	**2,500,805,480**
Office supplies expenses	256,742,898	-	342,323,864	-
Outsourcing expenses	-	232,745,834	98,642,659	1,129,251,424
Other cash expenses	262,507,999	280,933,334	1,725,336,399	1,371,554,056
General and administrative expenses	**11,291,898,252**	**9,222,316,941**	**30,828,237,296**	**31,383,573,066**
Employee expenses	5,753,939,670	5,495,733,670	16,253,597,640	20,909,972,610
Office supplies expenses	79,867,467	70,101,965	257,327,317	292,766,322
Amortization and Depreciation expenses	42,243,855	56,020,750	136,557,313	169,449,749
Tax and fees	-	-	120,383,361	70,784,468
Outsourcing expenses	4,471,449,297	2,586,539,443	9,170,693,675	6,872,069,853
Other cash expenses	944,397,963	1,013,921,113	4,889,677,990	3,068,530,064
Total	**11,811,149,149**	**9,735,996,109**	**32,994,540,218**	**33,884,378,546**

6.8 OTHER INCOME

	For the accounting period ending in Q3/2026 VND	For the accounting period ending in Q3/2025 VND	For the accounting period from January 1, 2026 to September 30, 2026 VND	For the accounting period from January 1, 2025 to September 30, 2025 VND
Disposals of fixed assets	-	-	-	567,354,546
Income from compensation	246,681,837	343,425,184	879,374,227	1,020,553,533
Others	843,121,615	240,503,525	1,623,132,002	617,596,241
Total	**1,089,803,452**	**583,928,709**	**2,502,506,229**	**2,205,504,320**

6.9 OTHER EXPENSES

	For the accounting period ending in Q3/2026 VND	For the accounting period ending in Q3/2025 VND	For the accounting period from January 1, 2026 to September 30, 2026 VND	For the accounting period from January 1, 2025 to September 30, 2025 VND
Net book value of fixed assets and disposal costs	-	-	14,185,185	-
Pelnaties	-	-	-	13,999,039
Compensation costs for broken bricks for customers	247,168,052	343,923,852	696,768,834	1,010,421,553
Others	10,580,232	-	73,223,033	32
Total	**257,748,284**	**343,923,852**	**784,177,052**	**1,024,420,624**

6.10 CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	For the accounting period ending in Q3/2026 VND	For the accounting period ending in Q3/2025 VND	For the accounting period from January 1, 2026 to September 30, 2026 VND	For the accounting period from January 1, 2025 to September 30, 2025 VND
Accounting profit before income tax	**41,271,903,705**	**25,413,520,002**	**106,543,505,004**	**75,962,289,485**
Increase adjustment:	**43,315,572**	**27,700,031**	**306,430,379**	**246,045,085**
Non-deductible expenses	*4,315,572*	*27,700,031*	*12,717,379*	*246,045,085*
Remuneration for non-executive Board of Directors	*39,000,000*	-	*293,713,000*	-
Excess provision from prior years	-	-		
Unrealized foreign exchange loss	-	-		
Others	-	-		
Decrease adjustment:	**30,580,605,000**	**18,678,511,500**	**75,827,125,275**	**65,288,778,450**
Dividends and profit distributions	*30,580,605,000*	*18,678,511,500*	*75,827,125,275*	*65,288,778,450*
Under-provision of prior years	-	-		
Unrealized foreign exchange gain	-	-		
Assessable income	**10,734,614,277**	**6,762,708,533**	**31,022,810,108**	**10,919,556,120**
Tax loss carried forward as permitted	*10,734,614,277*	*6,762,708,533*	*31,022,810,108*	*10,919,556,120*
Taxable income	-	-	-	-
Corporate income tax rate	20%	20%	20%	20%
Current corporate income tax expense	-	-	-	-

7. OTHER INFORMATION

7.1 Commitments

Operating lease

As at 30 September 2026, the Corporation has an irrevocable commitment to lease operations as an office lease, the lease period is 36 years from 01 January 2010, the rent is paid in advance once for the entire lease period.

Operating lease commitments

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

7.2 Information of related parties

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

Related Parties	Relationship
State Capital Investment Corporation - Limited Company	Significant shareholder
Xuan Cau Invesment 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 Com	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

7.2 Information of related parties (Continued)

The Corporation has transactions and outstanding balances in the period:

a/ Remuneration, income and other benefits of the Board of Directors, the Board of Directors, Supervisory Board, General Director Board and other managers.

Related parties	Nature of transaction	For the period ended 30/09/2026 VND	For the period ended 30/09/2025 VND
Members of the Boards of Directors, Supervisors, Management and other managers	Salaries and remuneration	6,126,276,400	4,457,998,500

Remuneration, income and other benefits of the Board of Directors

Name	Position	For the period ended 30/09/2026 VND	For the period ended 30/09/2025 VND
Ms. Do Thi Hieu	Chairman	1,096,985,000	899,479,000
Mr. Cao Truong Thu	Member	72,000,000	72,000,000
Mr. Nguyen Xuan Thang	Member	772,360,000	634,444,000
Mr. Pham Viet Thang	Member	72,000,000	72,000,000
Mr. Dang Minh Thua	Former Member	-	16,000,000
Mr. Nguyen Ngoc Vu Chuong	Member	167,610,000	40,533,300
Total		**2,180,955,000**	**1,734,456,300**

Remuneration, income and other benefits of the Board of Supervisory

Name	Position	For the period ended 30/09/2026 VND	For the period ended 30/09/2025 VND
Mr. Dao Quang Son	Head of the Board	559,470,000	457,990,000
Ms. Tran Linh Chi	Member	76,385,000	45,000,000
Mr. Le Van Huy	Former Member (Dismissed on 21 April 2026)	49,718,000	45,000,000
Ms. Pham Thi My Van	Member	162,200,500	-
Total		**847,773,500**	**547,990,000**

Remuneration, income and other benefits of the Board of General Director

Name	Position	For the period ended 30/09/2026 VND	For the period ended 30/09/2025 VND
Mr. Cao Truong Thu	General Director	969,177,000	787,021,000
Mr. Pham Viet Thang	Deputy General Director	762,318,000	607,359,000
Mr. Nguyen Duc Loi	Deputy General Director	363,236,000	-
Total		**2,094,731,000**	**1,394,380,000**

Remuneration, income and other benefits of other managers

Name	Position	For the period ended 30/09/2026 VND	For the period ended 30/09/2025 VND
Mr. Nguyen Xuan Hung	Chief Accountant	699,481,500	562,444,000
Ms. Nguyen Le Dung	Corporate Governance Officer	303,335,400	218,728,200
Total		**1,002,816,900**	**781,172,200**

7.2 Information of related parties (Continued)

b/ Transactions with related parties

Related parties	Relationship	Nature of transaction	For the period ended 30/09/2026 VND	For the period ended 30/09/2025 VND
Purchase transactions			**485,938,972,239**	**605,202,759,712**
Phuoc Hoa FiCO Joint Stock Company	Subsidiary	Purchase of construction materials	243,158,362,889	223,180,745,082
Vitaly Joint Stock Company	Associate	Purchase of construction materials	1,375,103,070	9,469,314,807
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	Subsidiary	Purchase of construction materials	2,449,029,254	75,626,420,611
Asean Tiles Corporation	Subsidiary	Purchase of construction materials	231,981,625,835	222,570,381,688
Cam Ranh FiCOSand Company Limited	Subsidiary	Purchase of construction materials	6,974,851,191	59,217,730,787
Mineral Packaging No. 01 Joint Stock Company	Associate	Purchase of packaging	-	1,758,205,000
FiCO - Corea Construction Company Limited	Associate	Purchase of construction materials	-	13,379,961,737
Sales transactions			**394,029,561,557**	**495,991,552,193**
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	376,276,313,154	436,334,948,279
Tan Dinh FiCO Construction Mechanics Joint Stock	Subsidiary	Revenue from rental	2,340,000,000	1,260,000,000
FiCO - Corea Construction Company Limited	Associate	Sale of construction materials	10,589,899,787	25,340,955,735
Phuoc Hoa FiCO Joint Stock Company	Subsidiary	Sale of construction materials	4,823,348,616	10,046,400,135
FiCO Pan-United Concrete Joint Stock Company	Associate	Sale of construction materials	-	18,650,745,264

7.2 Information of related parties (Continued)

b/ Transactions with related parties (Continued)

Related parties	Relationship	Nature of transaction	For the period ended 30/09/2026 VND	For the period ended 30/09/2025 VND
Revenue deductions			**2,380,139,802**	**2,830,122,949**
FiCO Commerce Product One Member Company Limited	Subsidiary	Revenue deductions	1,477,146,583	2,038,065,416
FiCO - Corea Construction Company Limited	Associate	Revenue deductions	902,993,219	792,057,533
Financial income			**75,827,125,275**	**64,986,778,450**
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	10,627,629,000	10,765,029,000
Joint Stock Company	Công ty liên kết	Lãi bán cổ phiếu	19,952,976,000	13,295,997,000
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	Subsidiary	Dividends received	3,056,097,000	1,222,438,800
Others			**63,428,062,753**	**60,940,325,772**
FiCO Commerce Product One Member Company Limited	Subsidiary	Compensation expense for damaged tiles	696,768,834	1,010,421,553
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	Subsidiary	Compensation income for damaged tiles	6,301,072	332,269,278
		Sales discount received and trade discount received	-	239,176,905
Asean Tiles Corporation	Subsidiary	Compensation income for damaged tiles	688,691,772	664,769,132
		Trade discount received	6,101,246,075	7,733,689,233
		Purchase discount received	-	56,315,473
Vitaly Joint Stock Company	Associate	Trade discount received	-	23,772,222
		Compensation income for damaged tiles	-	11,680,308
		Purchase discount received	-	18,181,668
State Capital Investment Corporation - Limited	Significant shareholder	Dividends	27,940,000,000	25,400,000,000
Xuan Cau Invesment Joint Stock Company	Significant shareholder	Dividends	27,995,055,000	25,450,050,000

7.2 Information of related parties (Continued)

C. Balance with related parties

Related parties	Classification	Nature of transaction	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Receivables from customers			**169,649,953,046**	**168,805,017,602**
FiCO Commerce Product One Member Company Limited	Short-term	Sale of goods and services	140,117,956,011	135,088,032,418
Vitaly Joint Stock Company	Short-term	Sale of goods and services	11,645,003,889	13,522,608,095
Asean Tiles Corporation	Short-term	Sale of goods and services	-	45,114,206
Tan Dinh FiCO Construction Mechanics Joint Stock Company	Short-term	Sale of goods and services	11,178,433,947	11,181,213,947
Phuoc Hoa FiCO Joint Stock Company	Short-term	Sale of goods and services	-	46,692,539
FiCO High Technology Joint Stock Company	Short-term	Sale of goods and services	176,801,280	176,801,280
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	Short-term	Sale of goods and services	-	35,396,205
Cam Ranh FiCOSand Company Limited	Short-term	Sale of goods and services	-	27,681,539
Da Nang Branch of FiCO Trading Building Materials Company Limited	Short-term	Sale of goods and services	920,979,211	920,979,211
FiCO Pan-United Concrete Joint Stock Company	Short-term	Sale of goods and services	-	938,634,735
FiCO - Corea Construction Company Limited	Long-term	Sale of goods and services	5,610,778,708	6,821,863,427
Prepayments to sellers			**222,598,762,352**	**219,887,902,735**
Asean Tiles Corporation	Short-term	Advance payment for the purchase of construction materials	222,570,785,702	219,859,926,085
FiCO High Technology Joint Stock Company	Short-term	Advance payment for goods	27,976,650	27,976,650
Other receivables			**39,706,194,034**	**41,391,194,034**
Vitaly Joint Stock Company	Short-term	Capital contribution	20,579,214,440	20,579,214,440
	Short-term	Debt before privatization	4,722,757,195	4,722,757,195
	Short-term	Others	3,688,800	3,688,800
Asean Tiles Corporation	Short-term	Others	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 Invesment 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	-	1,685,000,000

7.2 Information of related parties (Continued)

C. Balance with related parties (Continued)

Related parties	Classification	Nature of transaction	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Trade payables			**150,212,907,403**	**149,576,504,728**
Phuoc Hoa FiCO Joint Stock Company	Short-term	Payment for goods	74,045,659,931	60,139,000,183
Thanh Thanh Ceramic Tiles Joint Stock Company	Short-term	Payment for goods	7,275,722,025	12,567,645,504
Vitaly Joint Stock Company	Short-term	Payment for goods	-	158,938,225
Cam Ranh FiCOSand Company Limited	Short-term	Payment for goods	67,382,289,478	75,201,684,847
FiCO Trading Building Materials Company Limited	Short-term	Payment for goods	1,509,235,969	1,509,235,969
Prepayments from customers			**7,381,335,438**	**7,381,335,438**
FiCO Trading Building Materials Company Limited	Short-term	Payment for goods, services	7,381,335,438	7,381,335,438
Other payments			**18,784,555,376**	**20,468,207,806**
FiCO Trading Building Materials Company Limited	Short-term	Others	22,995,630	21,648,060
Da Nang Branch of FiCO Trading Building Materials Company Limited	Short-term	Others	324,816,118	324,816,118
FiCO Commerce Product One Member Company	Short-term	Deposits received	-	1,685,000,000
Tan Bach Viet Investment and Construction Limited Liability Company	Short-term	Other payables related to the FiCO Tower project	17,815,183,987	17,815,183,987
Cam Ranh FiCOSand Company Limited	Short-term	Others	621,559,641	621,559,641

7.3 Comparative information

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

Ho Chi Minh City, 29 October 2026

Preparer	Accountant In Charge	General Director
Pham Thi Kim Chi	Nguyen Xuan Hung	Cao Truong Thu

FICO CORPORATION-JSC

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

No: 291 /FiCO-CV

Ho Chi Minh city, October 29 , 2026

Re: Explanation of Business Performance Indicators Q3, 2026

TO: - THE STATE SECURITIES COMMISSION
- HA NOI STOCK EXCHANGE (HNX)

Pursuant to:

- *The Securities Law No. 54/2019/QH14 dated November 29, 2019, of the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam;*
- *Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, of the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on the securities market,*

Fico Corporation-JSC (hereinafter referred to as the "Corporation") would like to provide an explanation regarding the fluctuations in business performance indicators for the third quarter of 2026, as follows:

Note	Q3, 2026	Q3, 2025	Difference (+);(-)	Rate %
Net revenue (Separate financial statements)	280,403,000,076	283,188,145,934	(2,785,145,858)	-0.98%
Profit after tax (Separate financial statements)	41,271,903,705	25,413,520,002	15,858,383,703	+62.40%
Net revenue (Consolidated financial statements)	234,141,880,312	246,958,254.095	(12,816,373,783)	-5.19%
Profit after tax (Consolidated financial statements)	78,527,712,539	34,863,334,390	43,664,378,149	+125.24%

Separate Financial Statements:

In Q3/2026, net profit after tax reached VND 41.27 billion, representing an increase of 62.40% (equivalent to an increase of VND 15.86 billion) year-on-year, driven by the following key factors:

- **Net Revenue and Gross Profit:** Net revenue experienced a slight decline of 0.98% due to the overall slowdown across the building materials sector and the shortage of raw material supplies (particularly construction sand). Nevertheless, gross profit recorded an increase of

VND 6.20 billion, attributable to proactive and flexible pricing strategies and improved efficiency in the stone segment.

- **Financial Income:** Increased by **VND 13.08 billion** year-on-year, primarily driven by dividends and distributed profits recognized from member entities, joint ventures, and associates, alongside optimized treasury and cash flow management that led to higher deposit interest income.
- **Financial Expenses:** Increased by VND 1.94 billion as a result of higher average outstanding borrowings incurred to support working capital requirements for operational activities.

Consolidated financial statements:

In the consolidated financial statements, net revenue for Q3/2026 decreased by 5.19% (amounting to VND 234.14 billion), while consolidated net profit after tax reached VND 78.53 billion, surging by 125.24% (equivalent to an increase of VND 43.66 billion) compared to Q3/2025. The underlying drivers are detailed as follows:

- **Net Revenue:** Trended downward consistent with the Separate Financial Statements, impacted by broader industry headwinds, constraints in construction sand supply, and the elimination of intra-group supply transactions upon consolidation.
- **Gross Profit from Sales and Service Provision**: Rose by 58.92% (equivalent to an increase of VND 27.76 billion) as a result of significant gross margin improvements in the stone quarrying and trading operations across both the Parent Company and its subsidiaries
- **Financial Income**: Grew by 226.20% (equivalent to an increase of VND 3.00 billion), underpinned by optimized working capital management and deposit interest generated across the Corporation and its subsidiaries.
- **Share of Profit from Joint Ventures and Associates**: Surged by 246.00% (equivalent to an increase of VND 19.26 billion), driven by strong operating performance from key joint ventures and associates, notably Hoa An Joint Stock Company, FiCO Tay Ninh Cement Joint Stock Company, and FiCO Pan-United Concrete Joint Stock Company.

The above represents the explanation regarding the fluctuations in business performance indicators reflected in the Separate and Consolidated Financial Statements for the third quarter of 2026 of Fico Corporation - JSC.

Respectfully submitted to the State Securities Commission of Vietnam and the Hanoi Stock Exchange for your review.

Sincerely,

GENERAL DIRECTOR

CAO TRUONG THU

Recipients::
- As above;
- Archive file.

FICO CORPORATION - JSC

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số: 292/CBTT-FiCO

Ho Chi Minh City, 30/10/2026

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 Quarter III 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 Quarter III 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 30/10/2026 at the link: https://www.fico.com.vn/co-dong

Attached documents:
- Financial Statements for the Quarter III of 2026;
- Explanatory text.

FICO CORPORATION - JSC

M.S.D.N: 0300[illegible]493 - C.T.C.P
TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 -CÔNG TY CỔ PHẦN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Lê Dung

FICO CORPORATION-JSC

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

FOR THE THIRD QUARTER OF 2026

Ho Chi Minh City, October 2026

TABLE OF CONTENTS

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

STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS

THE CORPORATION

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

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

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

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

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

BOARDS OF MANAGEMENT, SUPERVISORS AND GENERAL DIRECTORS

BOARDS OF MANAGEMENT

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

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

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

Board of General Directors

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

SUBSEQUENT EVENTS

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

THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS' RESPONSIBILITY

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

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

The Board of General Directors confirms that the Corporation has complied with the above requirements in preparing the Interim Consolidated Financial Statements.

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

For and on behalf of the Board of General Directors,

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

Cao Truong Thu
General Director
Ho Chi Minh City, October 29, 2026

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
As at 30 September 2026

ASSETS		Code	Notes	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND (Re-stated)
A -	**CURRENT ASSETS (100 = 110+120+130+140+160)**	**100**		**1,365,014,004,875**	**1,523,502,998,002**
I-	**Cash and cash equivalents**	**110**	**5.1**	**185,149,385,423**	**157,793,762,797**
1.	Cash	111		113,849,385,423	114,742,516,221
2.	Cash equivalents	112		71,300,000,000	43,051,246,576
II-	**Short-term financial investments**	**120**		**550,942,284,596**	**632,171,491,234**
1.	Trading securities	121	5.2	11,427,575,701	11,427,575,701
2.	Provision for devaluation of trading securities (*)	122	5.2	(7,824,185,701)	(7,652,595,701)
3.	Current held-to-maturity investments	123	5.2	547,338,894,596	628,396,511,234
III-	**Short-term receivables**	**130**		**159,683,797,915**	**238,826,765,465**
1.	Short-term receivables from customers	131	5.3	227,691,711,201	308,153,414,146
2.	Short-term prepayments to suppliers	132		8,846,410,162	9,587,378,908
3.	Other short-term receivables	135	5.4	84,569,683,549	80,603,521,836
4.	Short-term allowances for doubtful debts (*)	136	5.5	(163,514,391,119)	(161,607,933,547)
5.	Shortage of assets awaiting resolution	137	5.6	2,090,384,122	2,090,384,122
IV-	**Inventories**	**140**	**5.7**	**448,952,705,375**	**485,418,698,256**
1.	Inventories	141		457,958,734,676	533,501,564,333
2.	Allowances for devaluation of inventories (*)	142		(9,006,029,301)	(48,082,866,077)
VI-	**Other short-term assets**	**160**		**20,285,831,566**	**9,292,280,250**
1.	Short-term prepaid expenses	161	5.8	17,646,614,140	4,904,977,318
2.	Deductible value added tax	162		1,026,749,254	1,484,636,410
3.	Taxes and receivables from the State Budget	163		1,612,468,172	2,902,666,522

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

ASSETS		Code	Notes	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND (Re-stated)
B -	**LONG-TERM ASSETS**	**200**		**1,345,439,191,250**	**1,304,872,729,877**
I	**Long-term receivables**	**210**		**11,593,862,979**	**10,911,482,131**
1.	Other long-term receivables	215	5.4	11,593,862,979	10,911,482,131
II	**Fixed assets**	**220**		**198,116,289,392**	**218,556,085,811**
1.	Tangible fixed assets	221	5.9	141,756,393,636	159,970,075,437
	- *Historical costs*	*222*		*796,040,285,933*	*829,274,580,101*
	- *Accumulated depreciation*	*223*		(654,283,892,297)	(669,304,504,664)
2.	Finance lease fixed assets	224	5.10	-	229,294,095
	- *Historical costs*	*225*		-	*1,572,302,368*
	- *Accumulated depreciation*	*226*		-	(1,343,008,273)
3.	Intangible fixed assets	227	5.11	56,359,895,756	58,356,716,279
	- *Historical costs*	*228*		*86,611,158,453*	*86,611,158,453*
	- *Accumulated amortization*	*229*		(30,251,262,697)	(28,254,442,174)
IV.	**Investment property**	**240**	**5.12**	**8,121,037,059**	**9,124,250,670**
1.	Historical costs	241		31,597,726,547	31,597,726,547
2.	Accumulated depreciation	242		(23,476,689,488)	(22,473,475,877)
V.	**Long-term unfinished assets**	**250**	**5.13**	**33,572,002,071**	**26,253,185,834**
1.	Construction in progress	252		33,572,002,071	26,253,185,834
VI.	**Long-term financial investments**	**260**		**1,031,473,004,402**	**969,600,706,833**
1.	Investments in joint ventures and associates	262	5.2	976,434,056,545	912,561,758,976
2.	Investments in other units	263	5.2	55,435,569,518	57,435,569,518
3.	Provision for impairment of investments in other entities (*)	264	5.2	(396,621,661)	(396,621,661)
VII	**Other long-term assets**	**270**		**62,562,995,347**	**70,427,018,598**
1.	Long-term prepaid expenses	271	5.8	50,587,444,892	53,765,383,180
2.	Good-will	279	5.14	11,975,550,455	16,661,635,418
TOTAL ASSETS(280 = 100+200)		**280**		**2,710,453,196,125**	**2,828,375,727,879**

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

RESOURCES		Codes	Notes	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND (Re-stated)
C-	**LIABILITIES**	**300**		**987,185,437,104**	**1,215,415,268,437**
I-	**Short-term liabilities**	**310**		**930,687,055,809**	**1,162,599,615,874**
1.	Short-term trade payables	311	5.15	60,524,750,377	75,917,748,708
2.	Short-term prepayments from customers	312		106,345,886,701	110,811,395,675
3.	Dividends and profits payable	313		346,027,218	220,949,316
4.	Taxes and payables to the State Budget	314		31,235,557,097	12,651,060,306
5.	Payables to employees	315		21,455,026,437	35,189,157,842
6.	Short-term accrued expenses	316	5.16	15,647,227,012	18,324,751,203
7.	Short-term unearned revenue	319		831,990,899	94,000,000
8.	Other short-term payables	320	5.17	29,800,154,962	34,205,155,277
9.	Short-term borrowings and finance lease liabilities	321	5.18	654,671,265,514	862,417,781,738
10.	Bonus and welfare fund	323		9,829,169,592	12,767,615,809
II-	**Long-term liabilities**	**330**		**56,498,381,295**	**52,815,652,563**
1.	Other long-term payables	338	5.17	28,362,038,066	26,440,925,716
2.	Long-term borrowings and finance lease liabilities	339	5.18	4,944,000,000	5,493,000,000
3.	Deferred income tax payables	342		16,162,079,839	14,212,247,717
4.	Long-term provisions	343		7,030,263,390	6,669,479,130
D-	**RESOURCES**	**400**		**1,723,267,759,021**	**1,612,960,459,442**
1.	Contributed capital	411		1,270,000,000,000	1,270,000,000,000
	- Ordinary shares with voting rights	*411a*		*1,270,000,000,000*	*1,270,000,000,000*
2.	Other capital	414		44,350,938,000	44,320,988,000
3.	Differences upon asset revaluation	416		(201,803,855,880)	(201,803,855,880)
4.	Investment and development funds	418		84,062,678,332	70,356,787,628
5.	Undistributed profit after tax	420		510,903,335,779	425,344,380,937
	- The prior year retained earnings (Accumulated losses)	*420a*		*353,097,805,610*	*306,707,323,356*
	- The current year retained earnings (Accumulated losses)	*420b*		*157,805,530,169*	*118,637,057,581*
6.	Non-controlling interests	429		15,754,662,790	4,742,158,757
TOTAL RESOURCES (440 = 300+400)		**440**		**2,710,453,196,125**	**2,828,375,727,879**

Ho Chi Minh city, October 29, 2026

Prepared	Chief Accountant	General Director
Nguyen Thi Ngan	Nguyen Xuan Hung	Cao Truong Thu

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT
For the third quarter of 2026

ITEMS		Codes	Notes	Quarter 3		Cumulative from 01 January to 30 September	
				Current period VND	Previous period VND	Current period VND	Previous period VND
1.	**Gross sales of merchandise and services**	**01**	**5.20**	**235,958,208,138**	**248,898,839,617**	**680,837,115,100**	**876,917,211,472**
2.	Revenue deductions	02	5.20	1,816,327,826	1,940,585,522	5,795,041,468	6,965,035,951
3.	**Net revenues from sales and services rendered (10=01-02)**	**10**	**5.20**	**234,141,880,312**	**246,958,254,095**	**675,042,073,632**	**869,952,175,521**
4.	Cost of goods sold	11	5.21	159,239,455,565	199,824,750,269	484,339,871,346	710,956,881,280
5.	**Gross revenues from sales and services rendered (20 = 10-11)**	**20**		**74,902,424,747**	**47,133,503,826**	**190,702,202,286**	**158,995,294,241**
6	Financial income	22	5.22	4,332,441,122	1,326,429,982	26,111,082,328	9,806,687,835
7	Financial expenses	23	5.23	11,342,675,781	8,341,821,742	32,590,301,175	24,617,745,867
	In which: Interest expenses	*24*		*11,341,301,171*	*7,827,051,742*	*32,388,085,669*	*23,917,217,242*
8	Selling expenses	25	5.24	5,537,220,856	5,135,488,944	13,526,156,534	16,475,469,483
9	General and administration expenses	26	5.25	24,741,619,091	23,959,756,523	71,526,321,952	78,947,533,806
10	Share of net profit of asociates and joint ventures	27	5.26	46,084,600,203	26,822,999,467	85,850,632,413	63,398,153,371
11	**Net profits from operating activities { 30 = 20 + 21+ (22-23) - (25+26) + 27 }**	**30**		**83,697,950,344**	**37,845,866,066**	**185,021,137,366**	**112,159,386,291**
12	Other income	31	5.27	12,029,062,993	7,862,121,644	40,294,016,224	32,712,251,739
13	Other expenses	32	5.27	10,182,805,664	8,038,842,545	25,811,151,476	26,989,879,581
14	**Other profits (40 = 31-32)**	**40**		**1,846,257,329**	**(176,720,901)**	**14,482,864,748**	**5,722,372,158**
15	**Total accounting profit before tax (50 = 30+40)**	**50**		**85,544,207,673**	**37,669,145,165**	**199,504,002,114**	**117,881,758,449**
16	Current corporate income tax expenses	51		6,526,353,304	2,258,814,745	17,673,083,244	10,556,476,497
17	Deferred corporate income tax expenses	52		490,141,830	546,996,030	1,489,245,789	1,420,212,580
18	**Profits after corporate income tax (60 = 50-51-52)**	**60**		**78,527,712,539**	**34,863,334,390**	**180,341,673,081**	**105,905,069,372**
19	**Profit after tax of Parent Company**	**61**		**72,252,385,947**	**36,563,151,254**	**157,805,530,170**	**98,854,462,460**
20	**Profit after tax attributable to Non-controlling interests**	**62**		6,275,326,592	(1,699,816,864)	22,536,142,911	7,050,606,912
21	**Basic earnings per share**	**70**	**5.28**	**569**	**288**	**1,243**	**778**

Ho Chi Minh city , October 29, 2026

Prepared	Chief Accountant	General Director
Nguyen Thi Ngan	Nguyen Xuan Hung	Cao Truong Thu

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

(Indirect method)

For the third quarter of 2026

ITEMS	Codes	Cumulative from 01 January to 30 September	
		Current period VND	Previous period VND
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
1. Profit before tax	*01*	***199,504,002,114***	***117,881,758,449***
2. Adjustments for:			
- Depreciation of fixed assets and investment real property	02	25,541,314,936	31,998,676,801
- Provisions	03	(36,638,004,944)	2,825,841,484
- Profits / losses of exchange rate differences from revaluation of accounts derived from foreign currencies	04	-	(17,388,901)
- Profits/losses from investment	05	(36,972,152,369)	(10,307,635,368)
- Interest expense	06	32,388,085,669	23,917,217,242
3. Operating profit before movements in working capital	***08***	***183,823,245,406***	***166,298,469,707***
- (Increase) decrease in receivables	09	78,302,214,636	12,930,756,580
- (Increase) decrease in inventories	10	75,542,829,657	107,701,238,345
- Increase (decrease) in accounts payable	11	(68,515,884,940)	(1,585,185,253)
- (Increase) decrease in prepaid expenses	12	(6,482,783,749)	(702,585,837)
- Interest paid	14	(32,696,355,464)	(24,113,778,823)
- Corporate income tax paid	15	(10,121,854,814)	(9,599,557,557)
- Other cash outflows	17	(4,666,802,826)	(12,276,419,259)
Net cash from operating activities	**20**	***215,184,607,906***	***238,652,937,903***
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
- Acquisition and construction of fixed assets and other long-term assets	21	(10,622,435,022)	(15,171,589,273)
- Proceeds from sales of fixed assets and other long-term assets	22	11,700,542,755	1,500,000
- Cash outflow for lending and buying debt instruments of other companies	23	(536,697,720,756)	(340,430,000,000)
- Cash recovered from lending and selling debt instruments of other compa	24	612,434,000,000	196,302,230,009
Investments in other entities	25	(10,094,910,000)	-
- Cash recovered from investments in other entities	26	2,000,000,000	2,000,000,000
- Loan interest, dividends and profits shared received	27	31,403,431,065	12,547,215,018
Net cash used in investing activities	***30***	***100,122,908,042***	***(144,750,644,246)***
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
- Proceeds from borrowings	33	1,260,007,520,901	1,346,531,412,052
- Repayments of borrowings	34	(1,468,149,037,132)	(1,448,345,890,468)
- Repayments of obligations under finance lease	35	(153,999,993)	(231,000,003)
- Dividends and interest paid to owners	36	(79,656,377,098)	(69,326,034,134)
Net cash from finance activities	***40***	**(287,951,893,322)**	**(171,371,512,553)**
Net cash inflows/(outflows) (50 = 20+30+40)	**50**	**27,355,622,626**	**(77,469,218,896)**
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	**60**	**157,793,762,797**	**223,142,986,686**
Effects of changes in foreign exchange rates	*61*	-	19,284,715
Cash and cash equivalents at the end of the year (70 = 50+60+61)	**70**	**185,149,385,423**	**145,693,052,505**

Ho Chi Minh city, October 29, 2026

Prepared	Chief Accountant	General Director
Nguyen Thi ngan	Nguyen Xuan Hung	Cao Truong Thu

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

1. COMPANY INFORMATION

1.1 Structure of ownership

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

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

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

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

Name: Building Materials Corporation No.1 Joint Stock Company

Abbreviated Corporation name: FICO Co., JSC

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

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

The total number of employees of the Corporation and its subsidiaries as of September 30, 2026 was 355 (as of December 31, 2025: 356)

Ownership of capital as of September 30, 2026:

	As at 30/09/2026			As at 01/01/2026		
Shares holders	**(%)**	**Shares**	**value of Shares**	**(%)**	**Shares**	**value of Shares**
State Capital Investment Corporation (SCIC) - Limited Liability Company	40.08%	50,900,100	509,001,000,000	40.08%	50,900,100	509,001,000,000
Xuan Cau Investment Joint Stock Company	40.00%	50,800,000	508,000,000,000	40.00%	50,800,000	508,000,000,000
Others	19.92%	25,299,900	252,999,000,000	19.92%	25,299,900	252,999,000,000
Total		**127,000,000**	**1,270,000,000,000**		**127,000,000**	**1,270,000,000,000**

(*) On August 31, 2020, the Ministry of Construction transferred the representative ownership rights of the State to the State Capital Investment Corporation (SCIC) (according to the minutes of the transfer of representative ownership rights at FiCO Corporation – Joint Stock Company).

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

1.2 Operating industry and principal activities

The activities of the Corporation include:

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

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

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

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

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

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

1.4 The Corporation structure

List of consolidated subsidiaries

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

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

1.4 The Corporation structure (Continued)

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

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

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

1.4 The Corporation's structure (Continued)

Associates : As at September 30, 2026

No	Name	Adress	Main Activities	Equity interest	Vote interset
1	Fico Tay Ninh Cement Joint Stock Company	No. 433, 30/4 Boulevard, Tan Ninh Ward, Tay Ninh Province	Cement production	25.84%	25.84%
2	Hoa An Joint Stock Company	20C Cau Hang Hamlet, Bien Hoa Ward, Dong Nai Province	Exploiting and processing minerals, construction materials	23.98%	23.98%
3	Vitaly Joint Stock Company	Road N1, Binh Chuan Production and Trade Zone, Thuan Giao Ward, Ho Chi Minh City	Manufacture and sale of construction materials, Trading in houses	30.75%	30.75%
4	Havali Fico Joint stock Company	No. 65, Street 3, Chu Van An Residence, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City	Production of glass, glass products, refractory products	20%	20%
5	Fico- Corea Construction Investment Company Limited	Floor M (mezzanine), Block C, Van Do Apartment, 348 Ben Van Don, Vinh Hoi Ward, Ho Chi Minh City	Providing technical services for treating soft soil for construction works	49.5%	49.5%
6	Tan Bach Viet Construction Investment Company Limited	No. 01 Bach Dang, Tan Son Hoa Ward, Ho Chi Minh City	Construction civil and industry building	29%	29%
7	Fico Pan- United Concrete Joint Stock Company	No. 60 Truong Son, Tan Son Hoa Ward, Ho Chi Minh City	Production of commercial concrete	45%	45%
8	Fico High Techology Joint Stock Company	102 Phung Van Cung, Cau Kieu Ward, Ho Chi Minh City	Production of brick and concrete products	45%	45%
9	Packaging and Minerals No.1 Joint Stock Company	Plot No. 200, Map Sheet No. DC 8 - 3, N1 Street, Binh Chuan Industrial Production Area, An Phu Ward, Ho Chi Minh City	Manufacturing of package	24.00%	24.00%

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

2. FISCAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY

Fiscal year

The Corporation's fiscal year applicable for the preparation of its financial statements starts on 1st January and ends on 31st December of solar year.
The interimconsolidated financial statements for the first quarter are prepared for the period from July 01 to September 30 annually.

Accounting currency
The Interim Consolidated Financial Statements are expressed in Vietnamese Dong (VND).

3. ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM

Accounting System

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

Statement of Compliance with Accounting Standards and Systems

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

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

Basis of preparation of the Consolidated Financial Statements

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

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

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

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

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

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Business consolidation

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

Goodwill

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

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

Accounting Estimates

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

The type of exchange rates applied in accounting

For transactions arising in foreign currencies

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

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

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

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

Cash and cash equivalents

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

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

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Financial investments

Trading securities

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

Trading securities are initially recognized at the fair value of the consideration paid at the transaction date. Costs directly related to the purchase of trading securities are recognized as financial expenses in the period in which they are incurred.
In subsequent fiscal years, trading securities are measured at cost less any allowance for diminution in value.
An allowance for diminution in value of trading securities is made in accordance with current accounting regulations. The timing for recognition of trading securities is when the Company obtains legal ownership, specifically as follows:

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

Held to maturity investments

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

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

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

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

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

Loans

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

All loans classified as monetary items with foreign currency denominated principal will be revalued at the actual exchange rate at the time of preparing the Interim Consolidated Financial Statements.

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

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Financial investments (Continued)

Investments in associates and other investments

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

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

- Other investments: Are recorded at cost

Provision for devaluation of investments

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

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

Receivables

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

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

- Receivables from customers include trade receivables arising from the buying and selling transactions between the Company and buyers (who are independent entities from the seller, including receivables between the parent company and subsidiaries, joint ventures, and associates). Trade receivables are recognized in accordance with revenue recognition standards based on invoices and supporting documents.

- Other receivables comprise non-commercial receivables that are not related to purchase and sale transactions.

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

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

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Inventories

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

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

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

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

Accounting Principles and Depreciation of Tangible and Intangible Fixed Assets

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

a. **Accounting Principles**

Tangible Fixed Assets

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

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

Intangible fixed assets

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

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

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

***b.* Depreciation Method**

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

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

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

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

Financial lease as lessee

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

The company is the lessor.

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

The company is the lessee.

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

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Investment Properties

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

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

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

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

Construction in Progress

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

Repair Expenses

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

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

Payables

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

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

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

Recognition and capitalization principles for borrowing costs.

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

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Accrued expenses

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

Provision for payables

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

Owners' equity

Capital is recorded according to the actual amounts invested by shareholders.
Retained earnings are determined based on the post-tax business results and the distribution of profits or handling of losses by the Corporation.

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

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

Revenue and other income recognition

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

a) The Corporation has transferred to the buyer the significant risks and reward of ownership of the goods;

b) The Corporation retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the goods sold;

c) The amount of revenue can be measured reliably;

d) It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company; and

e) Costs related to transactions can be determined

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

(a) The amount of revenue can be reliably measured;

(b) It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company;

(c) Identify the completed work as at the consolidated balance sheet date; and

(d) Determine the costs incurred for the transaction as well as the cost to complete the transaction to provide that service.

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

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Revenue deductions

Revenue deductions include:

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

Cost of good sold

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

Finalcial expenses

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

Current corporate income tax and deferred tax expenses

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

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

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

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Financial Instrument

Initial recognition

Financial Asset

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

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

Financial Liabilities

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

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

Subsequent measurement

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

Earnings per shares

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

Related parties

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

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

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

5.1 Cash and cash equivalents

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Cash on hand	7,274,931,411	7,602,065,918
Cash in banks (i)	106,574,454,012	107,140,450,303
Cash equivalents (ii)	71,300,000,000	43,051,246,576
Total	**185,149,385,423**	**157,793,762,797**
(i) Details of demand deposits		
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho Chi Minh Branch	*67,225,433,459*	*60,902,936,515*
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Phu My Branch	*206,035,097*	*992,898,168*
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Bac Binh Duong Branch	*10,802,165,971*	*2,930,344,504*
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Phu My Branch	*6,532,423,842*	*727,676,620*
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Ho Chi Minh Branch	*83,435,147*	*8,739,906,475*
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Branch 5	*2,789,084,647*	*4,117,093,758*
Vietnam Export Import Commercial Joint Stock Bank - Ho Chi Minh Branch	*322,424,147*	*192,778,854*
Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank (VPBank)	*1,875,644,581*	*2,984,912,223*
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank - Head Office	*776,824,140*	*15,428,631,658*
Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank - Gia Dinh Branch	*10,768,624,340*	*503,044,855*
Securities account at Bao Viet Securities Joint Stock Company	*2,985,910,944*	*43,933,902*
Other banks	*2,206,447,697*	*9,576,292,771*
Total	**106,574,454,012**	**107,140,450,303**

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.1 Cash and cash equivalents (Continued)

(ii) Details of cash equivalents	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank - Gia Dinh Branch	*65,000,000,000*	-
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Dong Nai Branch	*2,800,000,000*	*15,000,000,000*
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Phu My Branch	*2,500,000,000*	*7,000,000,000*
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Phu My Branch	*1,000,000,000*	*11,000,000,000*
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Branch 5	-	*10,000,000,000*
Bank for Investment and Development of Vietnam - Dong Nai Branch - Interest	-	*51,246,576*
Total	**71,300,000,000**	**43,051,246,576**

5.2 Financial investments

a. Trading securities

	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Historical cost	Fair value (i)	Provision	Historical cost	Fair value (i)	Provision
Vitaly Jointstock Company	11,427,575,701	3,603,390,000	(7,824,185,701)	11,427,575,701	3,774,980,000	(7,652,595,701)
Total	**11,427,575,701**	**3,603,390,000**	**(7,824,185,701)**	**11,427,575,701**	**3,774,980,000**	**(7,652,595,701)**

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

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.2 Financial investments (Continued)

b. Held-to-maturity investments

	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Original cost	Book value	Provision	Original cost	Book value	Provision
Short term	**547,338,894,596**	**547,338,894,596**	-	**628,396,511,234**	**628,396,511,234**	-
- Term deposit	***547,338,894,596***	***547,338,894,596***	-	***628,396,511,234***	***628,396,511,234***	-
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development -Branch 5	*27,663,550,000*	*27,663,550,000*	-	*10,200,000,000*	*10,200,000,000*	-
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ho Chi Minh Brc	*13,300,000,000*	*13,300,000,000*	-	*13,300,000,000*	*13,300,000,000*	-
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Dong Nai Branc	*75,000,000,000*	*75,000,000,000*	-	*75,000,000,000*	*75,000,000,000*	-
Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank -Head Office	*159,900,000,000*	*159,900,000,000*	-	*276,400,000,000*	*276,400,000,000*	-
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank - Head Office	*45,000,000,000*	*45,000,000,000*	-	*87,700,000,000*	*87,700,000,000*	-
Vietnam Export Import Commercial Joint Stock Bank- Ho Chi Minh Branch	*137,400,000,000*	*137,400,000,000*	-	*127,100,000,000*	*127,100,000,000*	-
Vietnam Export Import Commercial Joint Stock Bank- Dong Nai Branch	*20,000,000,000*	*20,000,000,000*	-	*5,000,000,000*	*5,000,000,000*	-
Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank - Gia Dinh Branch	-	-	-	*20,000,000,000*	*20,000,000,000*	-
Nam A Commercial Joint Stock Bank - Ham Nghi Branch - Phu My Hung Transaction Office	*4,260,048,290*	*4,260,048,290*	-	*1,830,000,000*	*1,830,000,000*	-
Asia Commercial Joint Stock Bank - Sai Gon Branch	*1,000,000,000*	*1,000,000,000*	-	*2,534,000,000*	*2,534,000,000*	-
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Phu My Branch	-	-	-	*200,000,000*	*200,000,000*	-
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Bac Binh Duong Branch	*20,104,122,466*	*20,104,122,466*	-	*100,000,000*	*100,000,000*	-
Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank (VPBank) - Dong Nai Branch	*20,000,000,000*	*20,000,000,000*	-	-	-	-
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Bac Sai Gon Branch	*10,000,000,000*	*10,000,000,000*	-	-	-	-
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Khanh Hoa Branch	*10,000,000,000*	*10,000,000,000*	-	-	-	-
Interest receivable from term deposits	*3,711,173,840*	*3,711,173,840*	-	*9,032,511,234*	*9,032,511,234*	-
Long term	-	-		-	-	
Total	**547,338,894,596**	**547,338,894,596**	-	**628,396,511,234**	**628,396,511,234**	-

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.2 Financial investments (Continued)

c. Investments in associates and joint ventures

Items	Equity owned	30/09/2026 (VND) Value re-assessed after equitization	Value accounted for using equity method	Fair value	01/01/2026 (VND) Value re-assessed after equitization	Value accounted for using equity method	Fair value
Investments in Associates							
Hoa An Joint Stock Company (i)	23.98%	48,276,382,900	135,689,699,631	193,278,751,900	48,801,747,700	110,485,694,374	229,042,381,000
Vitaly Joint Stock Company (i)	41.78%	7,588,086,720	-	4,428,000,000	7,588,086,720	-	5,412,000,000
Packaging and Minerals No.1 Joint Stock Company	24.00%	1,920,000,000	-	-	1,920,000,000	-	-
Havali FiCO Joint Stock Company	20.00%	600,000,000	-	-	600,000,000	-	-
FiCO-Corea Construction Company Limited	49.50%	17,391,654,060	-	-	17,391,654,060	15,355,545,683	-
Tan Bach Viet Construction Investment Company Limite	29.00%	22,988,735,000	27,163,814,419	-	22,988,735,000	27,163,814,419	-
FiCO High Technology Joint Stock Company	45.00%	2,000,000,000	-	-	2,000,000,000	-	-
FiCO Pan-United Concrete Joint Stock Company	45.00%	54,000,000,000	74,595,179,392	-	54,000,000,000	67,350,312,345	-
FiCO Tay Ninh Cement Joint Stock Company (ii)	25.84%	451,750,000,000	738,985,363,103	-	451,750,000,000	692,206,392,155	-
Total		**606,514,858,680**	**976,434,056,545**		**607,040,223,480**	**912,561,758,976**	

The Corporation has pledged 3,058,343 shares of Hoa An Joint Stock Company (ticker: DHA) and 3,056,097 shares of Thanh Thanh Glazed Tile Joint Stock Company (ticker: TTC) as collateral to secure loans at Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) - Head Office, under Mortgage Agreement No. 5082839.24 dated 15 April 2024 and Share Mortgage Agreement Appendix No. 5082839(1).24 dated 20 February 2025.

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

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

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.2 Financial investments (Continued)

d. Investments in other entities

Items	Equity owned	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
		Original cost	Fair value	Provision	Original cost	Fair value	Provision
Investments in other entities							
SaiGon Materials and Construction Joint Stock Company		293,330,739	293,330,739	-	293,330,739	293,330,739	-
Packaging and Minerals No.1 Joint Stock Company	10.00%	1,041,450,787	1,041,450,787	-	1,041,450,787	1,041,450,787	-
General Construction Consultant Joint Stock Company	5.33%	2,300,016,674	2,300,016,674	-	2,300,016,674	2,300,016,674	-
FiCO Tay Ninh Mineral Joint Stock Company	4.03%	4,096,610,711	4,096,610,711	-	4,096,610,711	4,096,610,711	-
Xuan Thien Securities Joint Stock Company		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	0.00%	2,444	2,444	-	2,444	2,444	-
Building Materials Trading and Investment Joint Stock Company (BMT)	13.61%	7,298,882,365	7,298,882,365	-	7,298,882,365	7,298,882,365	-
BT20 - Cuu Long Joint Stock Company	8.90%	9,985,124,128	9,985,124,128	-	11,985,124,128	11,985,124,128	-
Thua Thien Hue Ceramic Tiles & Minerals Joint Stock Company	3.30%	102,000,000	-	(102,000,000)	102,000,000	-	(102,000,000)
FiCO High Technology Joint Stock Company	15.00%	900,000,000	900,000,000	-	900,000,000	900,000,000	-
FiCO Investment Joint Stock Company	13.16%	19,743,750,000	19,743,750,000	-	19,743,750,000	19,743,750,000	-
Binh Dinh Fico Energy Joint Stock Company	1.28%	6,581,250,000	6,581,250,000	-	6,581,250,000	6,581,250,000	-
Total		**55,435,569,518**	**55,038,947,857**	**(396,621,661)**	**57,435,569,518**	**57,038,947,857**	**(396,621,661)**

Major purchase, sales and other transactions, and balances with related parties are presented in Note 6.2.

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.3 Short-term receivables from customers

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 VND)	
	Book value	**Allowance**	**Book value**	**Allowance**
a) Short-term	**227,691,711,201**	**(109,932,999,753)**	**308,153,414,146**	**(108,026,542,181)**
Minh Long Material business joint stock Company	18,280,731,687	-	70,639,994,984	-
Hoang Dung Construction Trading Co., Ltd	15,862,179,158	(15,862,179,158)	15,862,179,158	(15,862,179,158)
Mekong East Service Trade Manufacturing Construction Co., Ltd. (QL20)	14,248,147,377	(14,248,147,377)	14,248,147,377	(14,248,147,377)
Vitaly Joint Stock Company	11,645,003,889	(6,745,001,945)	13,522,608,095	(6,745,001,945)
Cuong Phat Import-Export Trade Service Co., Ltd	14,967,551,359	-	16,043,218,083	-
Dai Vuong Thanh Trading and Service One Member Co.Ltd	12,719,696,532	-	11,926,347,787	-
Beton 6 Joint Stock Company	11,932,519,621	(11,932,519,621)	11,932,519,621	(11,932,519,621)
Nhat Khang Ceramic Tiles One Member Co.Ltd	11,323,922,595	-	10,374,392,596	-
Chin Phuoc Co.Ltd	9,381,495,375	-	6,136,476,331	-
STE Hai Phat Co.,Ltd	-	-	15,021,996,526	-
Quang Trung Construction Investment Joint Stock Company	7,417,581,104	(7,417,581,104)	7,417,581,104	(7,417,581,104)
Fico-Corea Construction Company Limited	5,610,778,708	-	6,821,863,427	-
Phu My Ultra White Float Glass Co., Ltd	-	-	7,182,490,715	-
Others	94,302,103,796	(53,727,570,548)	101,023,598,342	(51,821,112,976)
b) Long-term	-	-		
Total	**227,691,711,201**	**(109,932,999,753)**	**308,153,414,146**	**(108,026,542,181)**
In which				
- Short-term receivables from related parties	***5,787,579,988***	***(6,921,803,225)***	***21,464,907,537***	***(6,921,803,225)***

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.4 Others receivables

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Book value	Allowances	Book value	Allowances
a) Short-term	**84,569,683,549**	**(49,044,362,712)**	**80,603,521,836**	**(49,044,362,712)**
Short-term deposits	**623,995,995**	-	**792,784,414**	-
Advances	**4,671,329,460**	**(17,386,780)**	**3,130,516,784**	**(17,386,780)**
Others	**79,274,358,094**	**(49,026,975,932)**	**76,680,220,638**	**(49,026,975,932)**
Receivables from Vitaly Joint Stock Company Equitisation deposits and other	*25,305,660,435*	*(25,305,660,435)*	*25,305,660,435*	*(25,305,660,435)*
Mr Tran Thanh Hai	*7,911,266,047*	-	*7,911,266,047*	-
Interest recievables- Xuan Cau Investment Joint Stock Company	*5,923,054,795*	-	*5,923,054,795*	-
Receivables from Truong An Joint Stock Company	*1,846,506,273*	*(1,846,506,273)*	*1,846,506,273*	*(1,846,506,273)*
Havali FiCO Joint Stock Company-Loans provided and capital contributions	*5,462,296,435*	*(5,462,296,435)*	*5,462,296,435*	*(5,462,296,435)*
Receivables for compensation support funds for the Project in Quarter 4, 5, 6, Thu Thiem Ward, District 1	*5,118,888,000*	*(5,118,888,000)*	*5,118,888,000*	*(5,118,888,000)*
BT 20 - Cuu Long Joint Stock Company- Management and operating expenses	*8,210,292,645*	*(8,210,292,645)*	*8,210,292,645*	*(8,210,292,645)*
Dividends and profits receivable (BMT)	*430,040,000*	-	*430,040,000*	-
FiCO Investment Joint Stock Company-Refund of apartment maintenance fee	*11,194,000,000*	-	*11,444,000,000*	-
Others	*7,872,353,464*	*(3,083,332,144)*	*5,028,216,008*	*(3,083,332,144)*
b) Long-term	**11,593,862,979**	-	**10,911,482,131**	-
Long-term deposits	11,018,146,957	-	10,902,280,109	-
Others	575,716,022	-	9,202,022	-
Total	**96,163,546,528**	**(49,044,362,712)**	**91,515,003,967**	**(49,044,362,712)**
In which:				
Other receivables from related parties	***36,712,208,413***	***(30,767,956,870)***	***36,712,208,413***	***(30,767,956,870)***

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.5 Bad debts

	30/09/2026 (VND)				01/01/2026 (VND)			
	Overdue periods	Original value (+)	Allowances (-)	Recoverable amount	Overdue periods	Original value (+)	Allowances (-)	Recoverable amount
A. Receivables from customers		**118,974,390,194**	**(109,932,999,753)**	**9,041,390,441**	-	**118,229,891,260**	**(108,026,542,181)**	**10,203,349,079**
Hoang Dung Construction Trading Company Limited	> 3 years	15,862,179,158	(15,862,179,158)	-	> 3 years	15,862,179,158	(15,862,179,158)	-
Dong Me Kong Co., Ltd (Highway 20)	> 3 years	14,248,147,377	(14,248,147,377)	-	> 3 years	14,248,147,377	(14,248,147,377)	-
Beton 6 Joint Stock Company	> 3 years	11,932,519,621	(11,932,519,621)	-	> 3 years	11,932,519,621	(11,932,519,621)	-
Vitaly Joint Stock Company	< 3 years	13,490,003,889	(6,745,001,945)	6,745,001,944		13,490,003,889	(6,745,001,945)	**6,745,001,944**
Others	> 2, 3 years	63,441,540,149	(61,145,151,652)	2,296,388,497	> 2, 3 years	62,697,041,215	(59,238,694,080)	3,458,347,135
B. Prepayments to sellers		**4,537,028,654**	**(4,537,028,654)**	-	-	**4,537,028,654**	**(4,537,028,654)**	-
Sagen Constructive Design Consultancy 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	3,101,483,524	(3,101,483,524)	-	> 3 years	3,101,483,524	(3,101,483,524)	-
C. Other receivables		**49,044,362,712**	**(49,044,362,712)**	-		**49,044,362,712**	**(49,044,362,712)**	-
Vitaly Joint Stock Company	> 3 years	25,305,660,435	(25,305,660,435)	-	> 3 years	25,305,660,435	(25,305,660,435)	-
BT20 - Cuu Long Joint Stock Company	> 3 years	8,210,292,645	(8,210,292,645)	-	> 3 years	8,210,292,645	(8,210,292,645)	-
Havali - FiCO Joint Stock Company	> 3 years	5,462,296,435	(5,462,296,435)	-	> 3 years	5,462,296,435	(5,462,296,435)	-
Project of Neighborhoods 4, 5, 6, Tan	> 3 years	5,118,888,000	(5,118,888,000)	-	> 3 years	5,118,888,000	(5,118,888,000)	-
Ms. Duong Thi Mai Lien	> 3 years	9,000,000	(9,000,000)	-	> 3 years	9,000,000	(9,000,000)	-
Phạm Hùng Nam	> 3 years	-	-	-	> 3 năm	-	-	-
Mr. Vu Hoang Long	> 3 years	8,386,780	(8,386,780)	-	> 3 years	8,386,780	(8,386,780)	-
Others	> 3 years	4,929,838,417	(4,929,838,417)	-	> 3 years	4,929,838,417	(4,929,838,417)	-
Total		**172,555,781,560**	**(163,514,391,119)**	**9,041,390,441**		**171,811,282,626**	**(161,607,933,547)**	**10,203,349,079**

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.6 Assets awaiting resolution

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Quantity	Value	Quantity	Value
Lost assets of Winery SP	-	2,090,384,122	-	2,090,384,122
Total	-	**2,090,384,122**	-	**2,090,384,122**

5.7 Inventories

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Original value	Allowances	Original value	Allowances
Materials	27,248,405,976	-	30,627,905,762	(1,056,472,316)
Tools	10,690,532,688	-	8,746,079,835	-
Work in progress	218,718,106,121	-	218,382,419,686	-
Finished goods	93,394,600,663	(1,805,015,364)	134,137,784,137	(26,087,173,478)
Merchandise	87,944,525,828	(7,201,013,937)	120,580,545,086	(20,939,220,283)
Goods in transit for sale	-	-	1,064,266,427	-
Real estate goods	19,962,563,400	-	19,962,563,400	-
Total	**457,958,734,676**	**(9,006,029,301)**	**533,501,564,333**	**(48,082,866,077)**

Details of Work-in-Progress

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 VND	
	Original value	Allowances	Original value	Allowances
FiCO Star Project	218,297,958,941	-	218,297,958,941	-
Others	420,147,180	-	84,460,745	-
Total	**218,718,106,121**	-	**218,382,419,686**	-

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.8 Prepaid expenses

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Short-term	**17,646,614,140**	**4,904,977,318**
Tools and supplies	3,208,282,808	1,767,258,403
Mineral exploitation licensing fee	5,534,311,249	-
Insurance and repair	-	850,216,618
Land rent, water surface rent	5,428,206,018	-
Others	3,475,814,065	2,287,502,297
b) Long-term	**50,587,444,892**	**53,765,383,180**
Sailing Tower office rental expenses (i)	35,972,775,154	37,374,311,845
Tools and supplies	9,549,438,639	12,662,344,052
Insurance and repair	325,594,703	1,230,182,670
Showroom construction expenses	3,327,885,367	-
Cost of opening Phuoc Hoa quarry site	659,008,015	1,530,816,522
Others	752,743,014	967,728,091
Total	**68,234,059,032**	**58,670,360,498**

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

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.9 Tangible fixed assets

Unit: VND

	Buildings	Machineries	Vehicles	Office equipments	Others	Total
COST						
As at 01/01/2026	**283,933,604,225**	**486,522,717,027**	**54,167,558,403**	**4,370,071,447**	**280,628,999**	**829,274,580,101**
Addition	**1,332,577,519**	**2,598,215,112**	**(1,726,902,503)**	**(128,254,761)**	**(280,628,999)**	**1,795,006,368**
Purchase	54,440,000	135,000,000	-	-	-	189,440,000
Acquisition of finance leased assets	-	-	1,605,566,368	-	-	1,605,566,368
Reclassification	1,278,137,519	2,463,215,112	(3,332,468,871)	(128,254,761)	(280,628,999)	-
Decrease	**(25,328,736,587)**	**(8,493,227,896)**	**(1,101,079,853)**	**(106,256,200)**	-	**(35,029,300,536)**
Disposal	(25,328,736,587)	(8,493,227,896)	(1,101,079,853)	(106,256,200)	-	(35,029,300,536)
As at 30/09/2026	**259,937,445,157**	**480,627,704,243**	**51,339,576,047**	**4,135,560,486**	**-**	**796,040,285,933**
ACCUMULATED DEPRECIATION						
As at 01/01/2026	**138,903,869,734**	**480,877,089,828**	**45,251,622,650**	**4,248,536,702**	**23,385,750**	**669,304,504,664**
Addition	**33,712,938,506**	**(14,971,529,229)**	**701,499,812**	**(221,319,227)**	**(23,385,750)**	**19,198,204,112**
Charged for the year	6,658,808,725	8,520,350,033	2,428,894,910	148,873,288	-	17,756,926,956
Acquisition of finance leased assets	-	-	1,441,277,156	-	-	1,441,277,156
Reclassification	**27,054,129,781**	(23,491,879,262)	(3,168,672,254)	(370,192,515)	(23,385,750)	-
Deduction	**(24,107,138,419)**	**(8,904,342,007)**	**(1,101,079,853)**	**(106,256,200)**	-	**(34,218,816,479)**
Disposal	(24,107,138,419)	(8,904,342,007)	(1,101,079,853)	(106,256,200)	-	(34,218,816,479)
As at 30/09/2026	**148,509,669,821**	**457,001,218,592**	**44,852,042,609**	**3,920,961,275**	**-**	**654,283,892,297**
NET BOOK VALUE						
As at 01/01/2026	**145,029,734,491**	**5,645,627,199**	**8,915,935,753**	**121,534,745**	**257,243,249**	**159,970,075,437**
As at 30/09/2026	**111,427,775,336**	**23,626,485,651**	**6,487,533,438**	**214,599,211**	**-**	**141,756,393,636**

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.10 Finance lease fixed assets

Unit: VND

	Vehicles	Total
COST		
As at 01/01/2026	**1,572,302,368**	**1,572,302,368**
Addition	-	-
Deduction	**(1,572,302,368)**	**(1,572,302,368)**
Acquisition of finance leased assets	(1,572,302,368)	(1,572,302,368)
Other	-	-
As at 30/09/2026	-	-
ACCUMULATED DEPRECIATION		
As at 01/01/2026	**1,343,008,273**	**1,343,008,273**
Addition	**98,268,897**	**98,268,897**
Charged for the year	98,268,897	98,268,897
Deduction	**(1,441,277,170)**	**(1,441,277,170)**
Acquisition of finance leased assets	(1,441,277,170)	(1,441,277,170)
As at 30/09/2026	-	-
NET BOOK VALUE		
As at 01/01/2026	**229,294,095**	**229,294,095**
As at 30/09/2026	-	-

5.11 Intangible fixed assets

Unit: VND

	Land use rights	Softwares	Others	Total
COST				
As at 01/01/2026	**53,027,637,548**	**451,071,228**	**33,132,449,677**	**86,611,158,453**
Addition	-	-	-	-
Purchasings	-	-	-	-
Deduction	-	-	-	-
Disposals	-	-	-	-
As at 30/09/2026	**53,027,637,548**	**451,071,228**	**33,132,449,677**	**86,611,158,453**
ACCUMULATED AMORTISATION				
As at 01/01/2026	**21,587,788,109**	**384,556,493**	**6,282,097,572**	**28,254,442,174**
Addition	**747,440,946**	**18,707,265**	**1,230,672,312**	**1,996,820,523**
Charged for the year	747,440,946	18,707,265	1,230,672,312	1,996,820,523
Other	-	-	-	-
Deduction	-	-	-	-
Disposals	-	-	-	-
As at 30/09/2026	**22,335,229,055**	**403,263,758**	**7,512,769,884**	**30,251,262,697**
NET BOOK VALUE				
As at 01/01/2026	**31,439,849,439**	**66,514,735**	**26,850,352,105**	**58,356,716,279**
As at 30/09/2026	**30,692,408,493**	**47,807,470**	**25,619,679,793**	**56,359,895,756**

5.12 Investment property

	01/01/2026 VND	Addition	Deduction	30/09/2026 VND
INVESTMENT PROPERTY FOR LEASE.				
Cost	**31,597,726,547**	-	-	**31,597,726,547**
Department Store at Apartment Building 17, Ho Hao Hon	5,546,280,685	-	-	5,546,280,685
Office at Van Do Apartment	1,748,530,392	-	-	1,748,530,392
Real estate trading floor at Van Do Apartment	1,067,851,400	-	-	1,067,851,400
Commercial and service area at Van Do Apartment	10,832,417,430	-	-	10,832,417,430
Commercial and service area at Horizon Apartment	3,247,061,227	-	-	3,247,061,227
Rolling mill	6,424,310,413	-	-	6,424,310,413
Land rental in Rolling mill	2,731,275,000	-	-	2,731,275,000
Accumulated Depreciation	**22,473,475,877**	**1,003,213,611**	-	**23,476,689,488**
Department Store at Apartment Building 17, Ho Hao Hon	4,437,024,564	415,971,045	-	4,852,995,609
Office at Van Do Apartment	1,079,378,968	56,532,870	-	1,135,911,838
Real estate trading floor at Van Do Apartment	663,524,123	34,796,187	-	698,320,310
Commercial and service area at Van Do Apartment	6,916,602,793	324,972,522	-	7,241,575,315
Commercial and service area at Horizon Apartment	1,750,548,808	97,234,245	-	1,847,783,053
Rolling mill	6,404,510,413	19,800,000	-	6,424,310,413
Land rental in Rolling mill	1,221,886,208	53,906,742	-	1,275,792,950
Net Book Value	**9,124,250,670**	-	**1,003,213,611**	**8,121,037,059**
Department Store at Apartment Building 17, Ho Hao Hon	1,109,256,121	-	415,971,045	693,285,076
Office at Van Do Apartment	669,151,424	-	56,532,870	612,618,554
Real estate trading floor at Van Do Apartment	404,327,277	-	34,796,187	369,531,090
Commercial and service area at Van Do Apartment	3,915,814,637	-	324,972,522	3,590,842,115
Commercial and service area at Horizon Apartment	1,496,512,419	-	97,234,245	1,399,278,174
Rolling mill	19,800,000	-	19,800,000	-
Land rental in Rolling mill	1,509,388,792	-	53,906,742	1,455,482,050

5.12 Investment property (Continued)

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

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

5.13 Construction in progress

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
	33,572,002,071	**26,253,185,834**
Silica plant project construction costs	3,131,766,995	3,131,766,995
Value of Transferred Land Use Rights	3,790,000,000	3,790,000,000
Land Reclamation and Backfilling Project for Mining Area	1,387,515,037	1,119,846,541
Consulting fees for document preparation - Office, container yard, and staff quarters project	4,340,568,373	4,176,495,956
Purchase of fixed assets	5,258,994,907	-
Legal consultancy on land use	1,757,707,073	1,757,707,073
Sand mining licensing costs	5,641,798,250	-
Construction in progress of Phan Huy Ich Project	-	3,066,209,545
Renovation of fixed assets	4,809,936,000	32,407,408
Others	3,453,715,436	9,178,752,316
Total	**33,572,002,071**	**26,253,185,834**

5.14 Good will

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Goodwill from long-term investment in Asean Tiles Corporation	62,481,132,834	62,481,132,834
Goodwill from long-term investment in Phuoc Hoa FiCO Joint Stock Company	1,268,633,495	1,268,633,495
Total	**63,749,766,329**	**63,749,766,329**
Allocated to accumulated expenses as of the end of the previous period	47,088,130,911	40,840,017,628
Allocated to expenses during the period	4,686,084,963	6,248,113,283
Remaining goodwill to be amortized as at 30/09/2026	**11,975,550,455**	**16,661,635,418**

NOTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.15 Short-term trade payables

Unit: VND

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Book value	**Repayable amount**	**Book value**	**Repayable amount**
a) Short-term	**60,524,750,377**	**60,524,750,377**	**75,917,748,708**	**75,917,748,708**
Bui Duc Production and trading company Limited	10,102,644,000	10,102,644,000	6,867,050,400	6,867,050,400
Hai Tung Co.,LTd	5,374,580,640	5,374,580,640	4,814,457,120	4,814,457,120
Hung Vuong Ba Ria Vung Tau Company Limited	3,490,556,589	3,490,556,589	-	-
Phuong Nam Packaging Manufacturing & Trading Co., Ltd	1,412,061,552	1,412,061,552	976,388,741	976,388,741
Hoang Phat Industrial Material Company Limited	1,063,178,908	1,063,178,908	613,468,436	613,468,436
Hung Vuong Construction Co., Ltd. – Ba Ria - Vung Tau Branch	376,851,531	376,851,531	1,752,919,855	1,752,919,855
Hung Trong Import Export Company Limited	-	-	6,511,104,000	6,511,104,000
Ngoc Thien Import-Export Service Trading Company Limited.	-	-	4,938,540,192	4,938,540,192
Others	38,704,877,157	38,704,877,157	49,443,819,964	49,443,819,964
b) Long-term	-	-	-	-
Total	**60,524,750,377**	**60,524,750,377**	**75,917,748,708**	**75,917,748,708**
In which:				
Payables from related parties.	-	-	***158,938,225***	***158,938,225***

5.16 Short-term accrued expense

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Short-term	**15,647,227,012**	**18,324,751,203**
Interest expense	485,905,596	794,175,391
Processing expenses of rubble stone for Phuoc Hoa FiCO	8,774,252,778	11,750,420,344
Support expenses, sales discount	1,554,351,439	-
Site clearance and compensation costs for mining/extraction	706,606,140	268,339,940
Others	4,126,111,059	5,511,815,528
b) Long-term	-	-
Total	**15,647,227,012**	**18,324,751,203**

5.17 Other payables

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Book value	**Repayable amount**	**Book value**	**Repayable amount**
a) Short-term	**29,800,154,962**	**29,800,154,962**	**34,205,155,277**	**34,205,155,277**
Short-term deposit payables	18,598,117,176	18,598,117,176	16,885,655,141	16,885,655,141
Trade union fees	164,660,900	164,660,900	56,718,700	56,718,700
Social insurance	191,712,072	191,712,072	58,271,594	58,271,594
Remuneration for the Boards of Directors and Supervisors	66,580,798	66,580,798	714,580,798	714,580,798
Other payables	10,779,084,016	10,779,084,016	16,489,929,044	16,489,929,044
b) Long-term	**28,362,038,066**	**28,362,038,066**	**26,440,925,716**	**26,440,925,716**
Long-term deposit payables	9,930,034,079	9,930,034,079	8,625,741,729	8,625,741,729
Payable to Tan Bach Viet Construction Investment Co., Ltd. (i)	17,815,183,987	17,815,183,987	17,815,183,987	17,815,183,987
Other	616,820,000	616,820,000	-	-
Total	**58,162,193,028**	**58,162,193,028**	**60,646,080,993**	**60,646,080,993**
In which:				
Other payables are to related parties.	***17,815,183,987***	***17,815,183,987***	***17,815,183,987***	***17,815,183,987***

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

OTE TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.18 Loans and finance lease liabilities

Unit: VND

	30/09/2026		Cumulative from 01 January to 30 September		01/01/2026	
	Carrying value	Repayable amount	Addition	Deduction	Carrying value	Repayable amount
a) Short-term	**654,671,265,514**	**654,671,265,514**	**1,260,007,520,901**	**1,467,754,037,125**	**862,417,781,738**	**862,417,781,738**
a1) Short-term borrowings	**654,671,265,514**	**654,671,265,514**	**1,260,007,520,895**	**1,467,600,037,132**	**862,263,781,751**	**862,263,781,751**
Vietnam JSC Bank for Industry and Trade - Ho Chi Minh City Branch (1)	282,409,055,509	282,409,055,509	569,962,854,708	746,930,214,153	459,376,414,954	459,376,414,954
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade - Bac Binh Duong Branch (2)	169,503,645,740	169,503,645,740	303,596,198,614	318,534,813,649	184,442,260,775	184,442,260,775
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Branch 5 (3)	86,900,000,000	86,900,000,000	219,383,955,107	228,978,583,729	96,494,628,622	96,494,628,622
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) Head Office (4)	66,237,600,000	66,237,600,000	138,037,600,000	158,597,190,560	86,797,190,560	86,797,190,560
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade - Bac Sai Gon Branch (5)	16,969,425,545	16,969,425,545	16,969,425,545	-	-	-
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade - Phu My Branch	-	-	14,813,745,420	14,813,745,420	-	-
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade - Visa	854,000	854,000	57,486,921	59,235,041	2,602,120	2,602,120
Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank (5)	-	-	12,000,000,000	14,500,000,000	2,500,000,000	2,500,000,000
Others (6)	32,650,684,720	32,650,684,720	-	-	32,650,684,720	32,650,684,720
a2) Current portion of long-term borrowings	-	-	*6*	***153,999,993***	***153,999,987***	***153,999,987***
b) Long-term	**4,944,000,000**	**4,944,000,000**	-	**549,000,000**	**5,493,000,000**	**5,493,000,000**
b1) Long-term borrowings	***4,944,000,000***	***4,944,000,000***	-	***549,000,000***	5,493,000,000	***5,493,000,000***
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade - Bac Binh Duong Branch (2)	4,944,000,000	4,944,000,000	-	549,000,000	5,493,000,000	5,493,000,000
Total	**659,615,265,514**	**659,615,265,514**	**1,260,007,520,901**	**1,468,303,037,125**	**867,910,781,738**	**867,910,781,738**

NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.18 Loans and finance lease liabilities (Continued)

Detailed information regarding loans:

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

(1a) Credit Agreement No	:	01/2026/77158/HĐTD dated 07/01/2026
Credit Limit	:	VND 500.000.000.000
Availability Period	:	Until 31/12/2026
Purpose	:	To finance working capital, open L/Cs, and issue guarantees for business and production activities.
Interest Rate	:	Applied in accordance with each specific credit agreement and debt acknowledgment instrument
Collateral	:	Mortgage Agreement No. 52/2015/77158/HĐTC dated 02/11/2015 and its Amendment No. 52/2015/77158/HĐTC-PL1 dated 24/03/2017; Mortgage Agreements: No. 01/2020/77158/HĐBĐ, No. 03/2020/77158/HĐBĐ, and No. 04/2020/77158/HĐBĐ, all dated 18/05/2020; Mortgage Agreement No. 08/2021/77158/HĐBĐ dated 30/11/2021; Pledge of Deposit Agreement No. 01/2025/77158/HĐBĐ dated 25/03/2025 and its Amendment No. 01/2025/77158/HĐBĐ-PL1 dated 16/01/2026.
Balance as of 30/09/2026	:	**VND 282,366,855,509**
(1b) Credit Agreement No	:	114/2025/77158/HĐTD dated 15/09/2025.
Credit Limit	:	VND 1.500.000.000
Balance as of 30/09/2026	:	**VND 42,200,000**

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

(2.a) Loans to FICO Corporation – Joint Stock Company:

Credit Agreement No	:	038A25/HM-QLN dated 05/11/2025;
Credit Limit	:	VND 50.000.000.000;
Availability Period	:	Until 14/11/2026; the loan term for each specific debt acknowledgment instrument is a maximum of six (06) months from the day following the disbursement date.;
Purpose	:	To finance working capital for business and production activities;
Interest Rate	:	Applied in accordance with each debt acknowledgment instrument.;
Collateral	:	Mortgage of minimum inventories under Mortgage Agreement No. 004TC22-QLN dated 17/05/2022, together with Amendment Agreement No. 03/004TC22-QLN dated 05/11/2025; Mortgage of property rights arising from agreements under Mortgage Agreement No. 007TC22-QLN dated 17/05/2022, together with Amendment Agreement No. 03/007TC22-QLN dated 05/11/2025.
Balance as of 30/09/2026	:	**VND 50,000,000,000**

NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.18 Loans and finance lease liabilities (Continued)

(2.b) Loans to Dong Nam A Brick Joint Stock Company:

Credit Agreement No	:	042A25/BBD-QLN dated 18/11/2025
Credit Limit	:	VND 140.000.000.000;
Availability Period	:	01 year from the disbursement date;
Purpose	:	To finance working capital for business and production activities;
Interest Rate	:	To be determined on a case-by-case basis.
Collateral	:	Mortgages of assets owned by the Company, including: - Land use rights and land-attached assets pledged under the Land Use Rights and Land-attached Assets Mortgage Contract No. 005TT22-QLN dated 21 March 2022; - Land use rights pledged under the Land Use Rights Mortgage Contract No. 006TT22-QLN dated 21 March 2022; - Machinery and equipment of Production Line 1 pledged under the Assets Mortgage Contract No. 023TC22 dated 07 October 2022; - Machinery and equipment of Production Line 2 pledged under the Assets Mortgage Contract No. 036TC20-QLN dated 29 October 2020; - Machinery and equipment of Production Line 3 pledged under the Assets Mortgage Contract No. 024TC22 dated 07 October 2022; - Machinery and equipment pledged under the Machinery and Equipment Mortgage Contract No. 025TC22 dated 07 October 2022; - Machinery and equipment pledged under the Machinery and Equipment Mortgage Contract No. 041TC23 dated 24 October 2023; - Land use rights under the Certificate of Land Use Rights, Ownership of Houses and Other Land-attached Assets No. CS 890929 (Certificate Issuance Register No. CS 13562) issued by the Department of Natural Resources and Environment of Binh Duong Province on 26 November 2019, co-signed by the Bank, Mr. Quan Trong Hung, and Ms. Le Thi Thu Hien on 29 September 2020; - Inventories pledged under the Mortgage Contract No. 020TC21-QLN dated 23 August 2021; - Machinery and equipment for the fire protection system pledged under the Mortgage Contract No. 017TC25-QLN dated 17 June 2025.
Short-term loans and borrowings balance as at 30/09/2026	:	**VND 119,503,645,740**
Long-term loans and borrowings balance as at 30/09/2026	:	**VND 4,944,000,000**

5.18 Loans and finance lease liabilities (Continued)

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

(3a) ***Loans to FICO Corporation – Joint Stock Company:***

Credit Agreement No	:	6222-LAV-202500600 dated 16/10/2025.
Credit Limit	:	VND 40,000,000,000
Availability Period	:	36 months from the date of the agreement. The Bank will conduct annual reviews of the credit limit.
Purpose	:	To finance working capital, issue guarantees, and open L/Cs for the procurement of goods and raw materials for business and production activities.
Interest Rate	:	Floating interest rate; interest rate adjustment periods are specified in each Disbursement Request cum Debt Acknowledgment Instrument or as stated in written notifications.
Collateral	:	Mortgage of land use rights and assets attached to land under Mortgage Agreement No. 6222-LCP-202500276 dated 16/10/2025.
Balance as of 30/09/2026	:	**VND 40,000,000,000**

(3b) Loan to Fico Product Trading One Member Co., Ltd.

Credit Agreement No	:	6222-LAV-202500601 dated 16/10/2025.
Credit Limit	:	VND 50,000,000,000
Availability Period	:	36 months from the date of the agreement. The Bank will conduct annual reviews of the credit limit
Purpose	:	To supplement working capital for the implementation of the ceramic tile production and business plan
Interest Rate	:	The lending rate is determined for each specific debt acknowledgment instrument. The overdue interest rate is 150% of the within-term interest rate applied at the time of reclassification to overdue debt.
Collateral	:	Asset Pledge Agreements entered into between the Company and the Bank, including the Company's time deposits.
Balance as of 30/09/2026	:	**VND 46,900,000,000**

NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.18 Loans and finance lease liabilities (Continued)

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

(4a) ***Loan to Fico Product Trading One Member Co., Ltd.***

Credit Agreement No	:	No. 1027070.26 dated 24/04/2026
Credit Limit	:	VND 100,000,000,000 (short-term loans) and VND 100,000,000,000 (documentary credits - L/C).
Availability Period	:	12 months from the date of the agreement.
Purpose	:	To finance working capital and open L/Cs for the trading of construction materials.
Interest Rate	:	Floating interest rate as determined in each Disbursement Request cum Debt Acknowledgment Instrument.
Collateral	:	Corporate guarantee provided by FICO Corporation – JSC (the Parent Company) for the Company's entire debt obligations, secured by: 3,058,343 shares of Hoa An Joint Stock Company (ticker: DHA) owned by FICO Corporation – JSC; 3,056,097 shares of Thanh Thanh Glazed Tile Joint Stock Company (ticker: TTC) owned by FICO Corporation – JSC; The Company's time deposits.
Balance as of 30/09/2026	:	**VND 52,500,000,000**

(4b) ***Loans to FICO Corporation – Joint Stock Company:***

Credit Agreement No	:	No. 1027068.26 dated 24/04/2026;
Credit Limit	:	VND 150,000,000,000
Availability Period	:	12 months from the date of the agreement.
Purpose	:	To finance working capital, issue bank guarantees, and open letters of credit (L/C) for business operations;
Interest Rate	:	Floating lending interest rate determined on each Drawdown Application cum Promissory Note (Acknowledgement of Debt);
Collateral	:	Pledged under Share Mortgage Agreement No. 5082839.24 dated 15 April 2024 and Share Mortgage Agreement Appendix No. 5082839(1).24 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 Glazed Tile Joint Stock Company (stock code: TTC);
Balance as of 30/09/2026	:	**VND 13,737,600,000**

NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

(5) Short-term loans from Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Bac Sai Gon Branch (Vietinbank)

Credit Agreement No	:	No. 050/2026-HĐCVHM/NHCT948-0300402493 dated 28 August 2026;.
Credit Limit	:	VND 50,000,000,000
Availability Period	:	From 28 August 2026 to the end of 27 August 2027
Purpose	:	To finance working capital, issue bank guarantees, and open letters of credit (L/C) for purchasing goods and raw materials for business operations;
Interest Rate	:	Applicable under each credit contract and promissory note (debt acknowledgement note);
Collateral	:	Secured by Deposit Pledge Agreement No. 088/2026/HĐCC/NHCT948-FICO-0300402493 dated 11 September 2026;
Balance as of 30/09/2026	:	**VND 16,969,425,545**

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

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

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

(6.2) Loans from G7 World Joint Stock Company

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

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

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

NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.19 Owners' Equity

a. Change of owners' equity

Unit: VND

	Legal capital	Other legal capital	Assets revaluation reserve	Investment and development funds	earnings (Accumulated losses)	Non-controlling interest	Total
As at 01/01/2025	**1,270,000,000,000**	**22,161,000,000**	**(201,803,855,880)**	**34,253,808,214**	**431,722,741,723**	**(5,405,232,618)**	**1,550,928,461,439**
Profit in the previous year	-	-	-	-	118,637,057,581	12,008,250,433	130,645,308,014
Increase due to the capital hike of Phuoc Hoa FICO Joint Stock Company	-	22,159,988,000	-	(22,159,988,000)	-	3,136,002,000	3,136,002,000
Dividend distribution	-	-	-	-	(63,500,000,000)	(5,857,775,400)	(69,357,775,400)
Appropriation to investment and development fund	-	-	-	58,262,967,414	(58,262,967,414)	-	-
Appropriation for the Bonus and Welfare Fund	-	-	-	-	(5,643,331,908)	(877,193,414)	(6,520,525,322)
Appropriation for the Board of Managements and Supervisory Board Bonus Fund	-	-	-	-	(839,999,130)	(296,670,870)	(1,136,670,000)
Consolidation adjustment	-	-	-	-	3,230,880,085	2,034,778,626	5,265,658,711
As at 31/12/2025	**1,270,000,000,000**	**44,320,988,000**	**(201,803,855,880)**	**70,356,787,628**	**425,344,380,937**	**4,742,158,757**	**1,612,960,459,442**
As at 01/01/2026	**1,270,000,000,000**	**44,320,988,000**	**(201,803,855,880)**	**70,356,787,628**	**425,344,380,937**	**4,742,158,757**	**1,612,960,459,442**
Profit for the year	-	-	-	-	157,805,530,170	22,536,142,911	180,341,673,081
Increase due to the capital hike of Phuoc Hoa FICO Joint Stock Company	-	29,950,000	-	(29,950,000)	-	-	-
Dividend distribution	-	-	-	-	(69,850,000,000)	(9,931,455,000)	(79,781,455,000)
Appropriation for the Development Investment Fund	-	-	-	13,735,840,704	(13,735,840,704)	-	-
Appropriation for the Bonus and Welfare Fund	-	-	-	-	-	(271,643,391)	(271,643,391)
Appropriation for the Board of Managements and Supervisory Board Bonus Fund	-	-	-	-	(2,000,000,000)	-	(2,000,000,000)
Consolidation adjustment	-	-	-	-	13,339,265,376	(1,320,540,487)	12,018,724,889
As at 30/09/2026	**1,270,000,000,000**	**44,350,938,000**	**(201,803,855,880)**	**84,062,678,332**	**510,903,335,779**	**15,754,662,790**	**1,723,267,759,021**

NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.19 Owners' Equity (Continued)

b. Details of owners' equity

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
State Capital Investment Corporation (SCIC) - Limited Liability Company	509,001,000,000	509,001,000,000
Xuan Cau Investment Joint Stock Company	508,000,000,000	508,000,000,000
Others	252,999,000,000	252,999,000,000
Total	**1,270,000,000,000**	**1,270,000,000,000**

5.20 Revenues from sales and services rendered

	Q3, 2026 (VND)	Q3, 2025 (VND)	For the period ended 30/09/2026 VND	For the period ended 30/09/2025 VND
Revenue from sales of finished goods, merchandise, and services	235,958,208,138	248,898,839,617	680,837,115,100	876,917,211,472
Total	235,958,208,138	248,898,839,617	680,837,115,100	876,917,211,472
Revenue deductions	**1,813,796,158**	**1,940,585,522**	**5,790,195,734**	**6,669,842,043**
-Trade discount	1,746,518,848	1,940,585,522	4,070,605,490	6,662,274,147
- Sales allowances	2,531,668	-	4,845,734	295,193,935
- Sales returns	67,277,310	-	1,719,590,244	7,567,896
Net sales	**234,141,880,312**	**246,958,254,095**	**675,042,073,632**	**870,247,369,429**
In which:				
Revenues from sales and services rendered with related parties *(Details in Note 6.2)*	-	-	*10,589,899,787*	*46,060,280,483*
Revenue deduction is related parties *(Details in Note 6.2)*	-	-	*902,993,219*	*796,457,513*

5.21 Cost of goods sold

	Q3, 2026 (VND)	Q3, 2025 (VND)	For the period ended 30/09/2026 VND	For the period ended 30/09/2025 VND
Cost of finished goods and merchandise sold	159,239,455,565	199,824,750,269	484,339,871,346	710,956,881,280
Total	159,239,455,565	199,824,750,269	484,339,871,346	710,956,881,280

NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.22 Financial income

	Q3, 2026 (VND)	Q3, 2025 (VND)	For the period ended 30/09/2026 VND	For the period ended 30/09/2025 VND
Interest income from deposits and loans	4,332,441,122	1,308,932,112	26,082,093,671	9,258,089,913
Dividends and shared profits	-	-	-	302,000,000
Realized foreign exchange gains	-	17,497,870	28,902,774	240,634,713
Interest income from late payments	-	-	85,883	5,963,209
Total	**4,332,441,122**	**1,326,429,982**	**26,111,082,328**	**9,806,687,835**

5.23 Financial expense

	Q3, 2026 (VND)	Q3, 2025 (VND)	For the period ended 30/09/2026 VND	For the period ended 30/09/2025 VND
Interests expenses of loan	11,341,301,171	7,827,051,742	32,388,085,669	23,917,217,242
Realized foreign exchange losses	1,374,610	-	30,625,506	14,168,625
Expense/Reversal of provision for impairment of trading securities and investment losses	-	514,770,000	171,590,000	686,360,000
Total	**11,342,675,781**	**8,341,821,742**	**32,590,301,175**	**24,617,745,867**

5.24 Selling expense

	Q3, 2026 (VND)	Q3, 2025 (VND)	For the period ended 30/09/2026 VND	For the period ended 30/09/2025 VND
Employee expenses	1,904,646,557	1,689,631,100	5,899,527,135	6,558,694,982
Materials expenses	203,344,564	720,043,778	772,602,543	1,213,375,425
Office supplies expenses	260,009,853	11,837,457	349,166,273	20,731,565
Amortization and Depreciation expenses	98,940,207	150,566,478	400,104,249	607,991,356
Outsourced service expenses	2,896,589,505	1,878,716,864	4,188,936,895	5,590,973,426
Other cash expenses	173,690,170	684,693,267	1,915,819,439	2,483,702,729
Total	**5,537,220,856**	**5,135,488,944**	**13,526,156,534**	**16,475,469,483**

NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.25 General administration expenses

	Q3, 2026 (VND)	Q3, 2025 (VND)	For the period ended 30/09/2026 VND	For the period ended 30/09/2025 VND
Employee expenses	12,796,011,906	11,187,604,360	36,661,312,394	45,924,732,396
Materials expenses	207,122,176	195,594,969	685,177,310	1,030,152,889
Office supplies expenses	172,142,045	168,717,099	480,563,995	557,777,640
Amortization and Depreciation expenses	806,244,778	1,267,920,519	2,554,365,102	4,005,315,465
Taxes, fees and charges	131,578,599	142,682,017	376,757,692	420,587,372
Provision expenses	407,033,542	300,000,000	1,057,033,542	(1,603,514,817)
Outsourced service expenses	6,970,151,553	4,597,302,844	16,179,695,205	12,730,121,316
Other cash expense	1,689,306,171	4,537,906,394	8,845,331,749	11,196,276,582
Amortization of goodwill	1,562,028,321	1,562,028,321	4,686,084,963	4,686,084,963
Total	**24,741,619,091**	**23,959,756,523**	**71,526,321,952**	**78,947,533,806**

5.26 Share of profit or loss of associates and joint ventures

	Q3, 2026 (VND)	Q3, 2025 VND	For the period ended 30/09/2026 VND	For the period ended 30/09/2025 VND
FiCO Tay Ninh Cement Joint Stock Company	23,221,450,103	17,734,538,291	46,778,970,948	42,406,540,279
Hoa An Joint Stock Company	19,379,538,188	8,857,166,890	31,826,794,368	22,301,747,915
FiCO - Corea Construction Company Limited	278,450,765	(42,208,475)	-	92,448,219
FiCO Pan - United Concrete Joint Stock Company	3,205,161,147	792,897,316	7,244,867,097	(883,188,487)
Packaging and Minerals No.1 Joint Stock Company	-	(519,394,555)	-	(519,394,555)
Total	**46,084,600,203**	**26,822,999,467**	**85,850,632,413**	**63,398,153,371**

5.27 Other income/ other expenses

	Q3, 2026 (VND)	Q3, 2025 (VND)	For the period ended 30/09/2026 VND	For the period ended 30/09/2025 VND
Disposals of fixed assets	213,636,364	1,500,000	10,324,960,219	747,545,455
Income from bonuses, compensations, and trade discounts received	-	22,520,566	5,985,741,024	308,014,913
Income from the sale of petroleum, oil, electricity and blasting services	8,851,239,278	6,826,405,862	18,298,444,948	22,903,664,812
Income from leasing services	-	560,844,042	627,355,900	1,788,896,538
Others	2,964,187,351	450,851,174	5,057,514,133	6,964,130,021
Total	**12,029,062,993**	**7,862,121,644**	**40,294,016,224**	**32,712,251,739**
Expenses from the sale of petroleum, oil, electricity and blasting services	8,565,852,770	6,374,690,916	22,171,960,919	22,105,803,495
Amortization and depreciation expenses, and lease expenses for premises	-	379,829,670	880,269,619	1,404,575,365
Penalties and compensations	877,251,698	- 1,468,121,520	1,408,235,960	- 1,300,150,642
Others	739,701,196	2,752,443,479	1,350,684,978	4,779,651,363
Total	**10,182,805,664**	**8,038,842,545**	**25,811,151,476**	**26,989,879,581**
Net other income/expenses	**1,846,257,329**	**(176,720,901)**	**14,482,864,748**	**5,722,372,158**

NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.28 Earnings per share

	Q3, 2026 (VND)	Q3, 2025 (VND)	For the period ended 30/09/2026 VND	For the period ended 30/09/2025 VND
Profit after tax	72,252,385,947	36,563,151,254	157,805,530,170	98,854,462,460
Profit/Loss for the year attributable to holders of ordinary shares (VND)	72,252,385,947	36,563,151,254	157,805,530,170	98,854,462,460
Weighted average number of ordinary shares (Shares)	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000
Earnings per share (VND/ Share)	**569**	**288**	**1,243**	**778**

6. OTHERS INFORMATION

6.1 Commitments

Operating lease commitments

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

Operating lease commitments

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

6.2 Information about related parties

The list of related parties includes

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

NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

6.2 Information about related parties (Continued)

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

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

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

Name	Position	For the period ended 30/09/2026 VND	For the period ended 30/09/2025 VND
Mrs. Do Thi Hieu	Chairman	1,096,985,000	899,479,000
Mr. Cao Truong Thu	Member	72,000,000	72,000,000
Mr. Nguyen Xuan Thang	Member	772,360,000	634,444,000
Mr. Pham Viet Thang	Member	72,000,000	72,000,000
Mr Dang Minh Thua	Member	-	16,000,000
Mr Nguyen Ngoc Vu Chuong	Member	167,610,000	-
Total		**2,180,955,000**	**1,734,456,300**

Remuneration of the Supervisory Board members

Name	Position	For the period ended 30/09/2026 VND	For the period ended 30/09/2025 VND
Mr. Dao Quang Son	Head of the Board	559,470,000	457,990,000
Mrs. Tran Linh Chi	Member	76,385,000	45,000,000
Mr Le Van Huy	Member	49,718,000	45,000,000
		162,200,500	
Total		**847,773,500**	**547,990,000**

Salaries and other benefits of the General Director and other managers

Name	Position	For the period ended 30/09/2026 VND	For the period ended 30/09/2025 VND
Mr. Cao Truong Thu	General Director	969,177,000	787,021,000
Mr. Pham Viet Thang	Deputy General Director	762,318,000	607,359,000
Mr. Nguyen Duc Loi	Deputy General Director	363,236,000	-
Mr. Nguyen Xuan Hung	Chief Accounttant	699,481,500	562,444,000
Mrs. Nguyen Le Dung	Administration in charge	303,335,400	218,728,200
Total		**3,097,547,900**	**2,175,552,200**

NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

6.2 Information about related parties (Continued)

b. Transactions with related parties

Related parties	Relationship	Nature of transactions	For the period ended 30/09/2026 VND	For the period ended 30/09/2025 VND
Purchasing transactions			**1,375,103,070**	**29,844,427,975**
Vitaly Jointstock Company	Associates	Purchase of materials	1,375,103,070	9,572,779,655
Packaging and Minerals Joint Stock Company No. 01	Associates	Purchase of construction materials	-	6,891,686,583
FiCO - Corea Construction Limited Liability Company	Associates	Purchase of construction materials	-	13,379,961,737
Selling transactions			**10,589,899,787**	**46,060,280,483**
FiCO Tay Ninh Cement Joint Stock Company	Associates	Sales of materials	-	601,088,181
FiCO Pan United Concrete Joint Stock Company	Associates	Sales of construction materials	-	18,650,745,264
FiCO - Corea Construction Limited Liability Company	Associates	Sales of construction materials	10,589,899,787	25,376,943,240
Packaging and Minerals Joint Stock Company No. 01	Associates	Sales of materials	-	1,431,503,798
Revenue Deductions			**902,993,219**	**796,457,513**
Packaging and Minerals Joint Stock Company No. 01	Associates	Revenue deductions	-	4,399,980
FiCO - Corea Construction Limited Liability Company	Associates	Revenue deductions	902,993,219	792,057,533
Other transactions			**55,935,055,000**	**50,903,684,198**
Vitaly Jointstock Company	Associates	Broken brick compensation	-	11,680,308
		Sales discounts received	-	18,181,668
		Trade discounts received	-	23,772,222
Xuan Cau Investment Joint Stock Company	Significant shareholders	Dividends distributed	27,940,000,000	25,400,000,000
State Capital Investment Corporation Limited Liability Company	Significant shareholders	Dividends distributed	27,995,055,000	25,450,050,000

NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

6.2 Information about related parties (Continued)

c. Balance with related parties

Related parties	Relationship	Nature of transactions	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Short-term receivables from customers			**5,787,579,988**	**21,464,907,537**
Vitaly Jointstock Company	Associates	Sales of goods	-	13,522,608,095
FiCO High Technology Joint Stock Company	Associates	Sales of goods	176,801,280	176,801,280
FiCO Pan United Concrete Joint Stock Company	Associates	Receivables from sale of goods	-	938,634,735
FiCO - Corea Construction Limited Liability Company	Associates	Receivables from sale of goods	5,610,778,708	6,821,863,427
Packaging and Minerals Joint Stock Company No. 01	Associates	Receivables from sale of goods	-	5,000,000
Prepayments to sellers in short-term			**27,976,650**	**27,976,650**
FiCO High Technology Joint Stock Company	Associates	Purchase of goods	27,976,650	27,976,650
Other receivables			**36,712,208,413**	**36,712,208,413**
Vitaly Jointstock Company	Associates	Charter Capital	20,579,214,440	20,579,214,440
		Pre-privatization debt	4,722,757,195	4,722,757,195
		Others receivables	3,688,800	3,688,800
Havali FiCO Joint Stock Company	Associates	Pre-privatization debt	5,462,296,435	5,462,296,435
FiCO High Technology Joint Stock Company	Associates	Pre-privatization debt	21,196,748	21,196,748
Xuan Cau Investment Joint Stock Company	Significant shareholders	Income from Lending	5,923,054,795	5,923,054,795
Short-term supplier payables			-	**158,938,225**
Vitaly Jointstock Company	Associates	Purchase of Brick	-	158,938,225
Other long-term payables			**17,815,183,987**	**17,815,183,987**
Tan Bach Viet Investment Construction Ltd.	Associates	FiCO Tower Project	17,815,183,987	17,815,183,987

NOTE TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

6.3 Comparative information

The comparative figures are the data from the Interim Consolidated Financial Statements for Q3, 2025. Some of the figures have been restated to align with the presentation of this quarter's financial statements

Ho Chi Minh City October 29 , 2026

Prepared	Chief Accountant	General Director
Nguyen Thi Ngan	Nguyen Xuan Hung	Cao Truong Thu