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: 36 /CBTT-FiCO	*Tp.HCM, ngày 30 tháng 01 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 4 năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức:
   - Mã chứng khoán: FIC
   - Địa chỉ: Tầng 15 Sailing Tower, 111a Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp.HCM
   - Điện thoại liên hệ/Tel: 028 38 212 960 Fax: 028 38 213 233
   - Email: dung.nguyen@fico.com.vn
   - Website: fico.com.vn
2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC Quý 4 năm 2025
  + BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc); ☐
  + BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con); ☐
  + BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng). ☑
- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:
  + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán .....):
    Có ☐ Không ☐
    Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:
    Có ☐ Không ☐
  + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):
    Có ☐ Không ☐
    Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:
    Có ☐ Không ☐
  + Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có ☑ Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☑ Không ☐

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

Có ☐ Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐ Không ☐

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/01/2026 tại đường dẫn: https://www.fico.com.vn/co-dong

Tài liệu đính kèm:
- BCTC Quý IV/2025
- Văn bản giải trình

TỔNG CÔNG TY VLXD SỐ 1 - CTCP

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

Digitally signed by TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN
Date: 2026.01.30 13:34:48 +07'00'

M.S.D.N: 0300102493 - 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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

QUÝ 4 NĂM 2025

Thành phố Hồ Chí Minh Tháng 01 năm 2026

TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

ꕥ -----★----- ꕥ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Quý 4 năm 2025

Thành phố Hồ Chí Minh - Tháng 01 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 - 45

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 4 năm 2025.

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 12 ngày 23/05/2023 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
Ông	Lê Văn Huy	Thành viên

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 4 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2025 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 30 tháng 01 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	**100**		**1.264.164.015.791**	**1.173.530.448.582**
I- Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5.1**	**82.921.830.967**	**145.502.093.129**
1. Tiền	111		82.921.830.967	145.502.093.129
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	
II- Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**5.2**	**398.300.000.000**	**202.800.000.000**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		398.300.000.000	202.800.000.000
III- Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**523.452.459.861**	**558.745.710.456**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	366.971.599.614	400.820.768.299
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	222.987.499.415	209.993.379.299
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	77.174.609.687	84.789.795.281
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137		(145.771.632.977)	(138.948.616.545)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	5.6	2.090.384.122	2.090.384.122
IV- Hàng tồn kho	**140**	**5.7**	**258.568.505.600**	**265.672.840.822**
1. Hàng tồn kho	141		278.635.854.395	283.214.610.796
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(20.067.348.795)	(17.541.769.974)
V- Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**921.219.363**	**809.804.175**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	610.782.398	499.482.409
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.15	310.436.965	310.321.766

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	**200**		**1.095.178.485.124**	**1.108.068.273.204**
I Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**2.519.420.115**	**25.380.073.922**
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	2.519.420.115	25.380.073.922
II Tài sản cố định	**220**		**24.735.479.091**	**22.815.713.203**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	10.760.257.836	6.744.208.768
- *Nguyên giá*	222		*58.066.330.539*	*55.543.875.708*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	223		*(47.306.072.703)*	*(48.799.666.940)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	13.975.221.255	16.071.504.435
- *Nguyên giá*	228		*25.898.352.618*	*25.898.352.618*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	229		*(11.923.131.363)*	*(9.826.848.183)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**5.11**	**9.124.250.670**	**10.633.468.818**
1. Nguyên giá	231		31.597.726.547	31.597.726.547
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(22.473.475.877)	(20.964.257.729)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	**5.12**	**6.197.976.540**	**3.241.258.384**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		6.197.976.540	3.241.258.384
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**1.013.960.503.584**	**1.005.472.551.077**
1. Đầu tư vào công ty con	251	5.13	282.659.586.870	269.333.646.870
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.13	763.722.376.457	770.170.701.257
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.13	56.433.569.518	58.433.569.518
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	5.13	(88.855.029.261)	(92.465.366.568)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI Tài sản dài hạn khác	**260**		**38.640.855.124**	**40.525.207.800**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	38.640.855.124	40.525.207.800
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	**270**		**2.359.342.500.915**	**2.281.598.721.786**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

	NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
A-	**NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)**	**300**		**923.366.898.381**	**869.310.842.543**
I-	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**898.247.020.895**	**821.330.356.212**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	202.699.627.750	128.740.772.894
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		113.377.205.752	107.062.570.712
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	2.942.073.836	1.825.510.550
4.	Phải trả người lao động	314		11.501.055.460	4.493.554.310
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	849.514.581	2.259.247.629
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			-
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	1.357.043.896	1.833.310.861
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	557.533.951.574	567.059.949.230
9.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		7.986.548.046	8.055.440.026
II-	**Nợ dài hạn**	**330**		**25.119.877.486**	**47.980.486.331**
1.	Phải trả dài hạn khác	337	5.17	25.119.877.486	47.980.486.331
B-	**VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)**	**400**		**1.435.975.602.534**	**1.412.287.879.243**
I-	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**5.19**	**1.435.975.602.534**	**1.412.287.879.243**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.270.000.000.000	1.270.000.000.000
-	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	411a		*1.270.000.000.000*	*1.270.000.000.000*
2	Vốn khác của chủ sở hữu	414		13.295.990.000	-
3	Quỹ đầu tư phát triển	418		61.847.044.609	17.744.677.068
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		90.832.567.925	124.543.202.175
-	*LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước*	421a			*51.646.309.487*
-	*LNST chưa phân phối kỳ này*	421b		*90.832.567.925*	*72.896.892.688*
II-	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**430**		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	**440**		**2.359.342.500.915**	**2.281.598.721.786**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 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
Quý 4 năm 2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
			VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**5.20**	**351.599.424.514**	**391.712.176.831**	**1.314.359.339.861**	**1.485.288.717.224**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.20	1.985.885.725	2.491.066.839	5.624.619.142	5.861.135.548
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	**10**	**5.20**	**349.613.538.789**	**389.221.109.992**	**1.308.734.720.719**	**1.479.427.581.676**
4. Giá vốn hàng bán	11	5.21	333.784.317.436	376.185.158.756	1.242.183.535.052	1.431.828.033.144
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	**20**		**15.829.221.353**	**13.035.951.236**	**66.551.185.667**	**47.599.548.532**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.22	30.505.330.855	22.481.555.407	102.811.473.141	94.629.610.453
7. Chi phí tài chính	22	5.23	2.626.113.901	3.986.653.980	16.988.636.166	20.212.768.535
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*6.210.194.028*	*6.956.126.530*	*20.568.104.914*	*20.579.053.817*
8. Chi phí bán hàng	25	5.24	720.848.603	588.454.751	3.221.654.083	2.241.182.990
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.25	28.196.657.342	11.454.355.014	59.580.230.408	42.332.191.834
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	**30**		**14.790.932.362**	**19.488.042.898**	**89.572.138.151**	**77.443.015.626**
11. Thu nhập khác	31	5.26	670.697.590	934.612.361	2.876.201.910	2.637.924.883
12. Chi phí khác	32	5.26	591.351.512	1.021.605.208	1.615.772.136	7.184.047.821
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	**40**	**5.26**	**79.346.078**	**(86.992.847)**	**1.260.429.774**	**(4.546.122.938)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	**50**	**5.27**	**14.870.278.440**	**19.401.050.051**	**90.832.567.925**	**72.896.892.688**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-		-	
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-		-	
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	**60**		**14.870.278.440**	**19.401.050.051**	**90.832.567.925**	**72.896.892.688**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 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)

Quý 4 năm 2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	*01*		***90.832.567.925***	***72.896.892.688***
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		4.671.468.000	4.776.278.545
- Các khoản dự phòng	03		5.738.257.946	8.045.313.800
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(101.957.941.700)	(94.374.333.918)
- Chi phí lãi vay	06		20.568.104.914	20.579.053.817
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***19.852.457.085***	***11.923.204.932***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		58.134.485.950	24.986.122.470
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		4.578.756.401	(375.382)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		63.626.517.987	(33.387.078.304)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.773.052.687	1.910.968.821
- Tiền lãi vay đã trả	14		(20.570.096.452)	(20.514.004.891)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.713.736.614)	(1.399.254.716)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		***123.681.437.044***	***(16.480.417.070)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(8.038.733.896)	(139.861.759)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		(583.354.546)	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(445.500.000.000)	(330.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		250.000.000.000	215.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(13.325.940.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		8.448.324.800	7.325.735.116
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		95.737.583.067	92.048.861.316
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(113.262.120.575)***	***(15.765.265.327)***

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4 năm 2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		1.211.866.872.123	1.543.682.403.784
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.221.392.869.779)	(1.439.798.792.952)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(63.473.580.975)	(63.464.802.975)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(72.999.578.631)**	**40.418.807.857**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(62.580.262.162)**	**8.173.125.460**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**5.1**	**145.502.093.129**	**137.328.967.669**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**5.1**	**82.921.830.967**	**145.502.093.129**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 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 31 tháng 12 năm 2025

	31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (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 31 tháng 12 năm 2025 là 71 người (31/12/2024 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 xây dựng).

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 4 năm 2025: 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 200/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp là có thể so sánh được.

1.4 Cấu trúc Tổng Công ty

Đơn vị trực thuộc: Tại ngày 31/12/2025, 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 31/12/2025 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	51,44%	51,44%
7	Công ty TNHH MTV kinh doanh sản phẩm FiCO (FiCOCom)	Thương mại	100%	100%

Công ty liên kết, liên doanh: Tại ngày 31/12/2025 Tổng Công ty có các công ty liên doanh, liên kết như sau:

STT	Tên Công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
1	Công ty cổ phần xi măng FiCO Tây Ninh	Sản xuất xi măng	25,84%	25,84%
2	Công ty Cổ phần Hóa An	Khai thác và chế biến khoáng sản, sản xuất và kinh doanh VLXD	22,61%	22,61%
3	Công ty Cổ phần Vitaly	Sản xuất mua bán vật liệu xây dựng; Kinh doanh nhà ở, Môi giới bất động sản, tư vấn bất động sản	30,75%	30,75%
4	Công ty Cổ phần 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 4 bắt đầu từ ngày 01 tháng 10, kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

3. CHUẨN 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 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp

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

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

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo là Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính tổng hợp nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2025 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty.

Quyết toán cổ phần hóa

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

Ước tính kế toán

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

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

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

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

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

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

- Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản (Tiền, Nợ phải thu,...): Đánh giá lại theo tỷ giá mua vào ngoại tệ của các ngân hàng Tổng Công ty giao dịch tại ngày 31/12/2025.
- Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả (Phải trả người bán, vay,..): Đánh giá lại theo tỷ giá bán ra của các ngân hàng Tổng Công ty giao dịch tại ngày 31/12/2025.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại được kết chuyển vào Tài khoản số 413 - Chênh lệch tỷ giá, số dư tài khoản này sẽ được kết chuyển vào Doanh thu hoặc Chi phí tài chính tại thời điểm lập Báo tài chính tổng hợp.

Nguyên tắc ghi nhận tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Kể từ ngày 01/10/2016 (Tổng Công ty chính thức hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần), giá trị khấu hao của tài sản cố định 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tổng Công ty là bên góp vốn

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

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Tiền thuê văn phòng trả trước

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

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm:

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

(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 Bảng cân đối kế toán tổng hợp. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

(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 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.

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

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

Các bên liên quan

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

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

Báo cáo bộ phận

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	145.928.497	288.349.503
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	82.775.902.470	145.213.743.626
Các khoản tương đương tiền	-	-
Tổng	**82.921.830.967**	**145.502.093.129**

5.2 Đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
a) Ngắn hạn	**398.300.000.000**	**398.300.000.000**	**202.800.000.000**	**202.800.000.000**
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	398.300.000.000	398.300.000.000	202.800.000.000	202.800.000.000
b) Dài hạn	-	-	-	-
Trái phiếu (ii)	-	-		
Tổng	**398.300.000.000**	**398.300.000.000**	**202.800.000.000**	**202.800.000.000**

(i) Tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng được gửi tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,8%/năm đến 7,7 %/năm.

5.3 Phải thu khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng	**366.971.599.614**	**400.820.768.299**
Danh sách 10 khách hàng có số dư nợ lớn nhất:		
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	45.114.206	36.422.667
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FICO	135.088.032.418	170.985.499.714
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định FICO	11.181.213.947	13.178.433.947
Công ty TNHH Xây Lắp Thương Mại Hoàng Dũng	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
CN Công Ty TNHH XD Công Trình Hùng Vương Tại Bà Rịa Vũng Tàu.	2.170.247.287	4.308.846.194
Công Ty Cổ Phần Bê Tông FICO Pan United	938.634.735	4.895.223.228
Công Ty TNHH Kính Nổi Siêu Trắng Phú Mỹ	7.182.490.715	11.580.656.718
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 TNHH FLAT (Việt Nam)	-	2.209.825.112
Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Vật Liệu Minh Long	70.639.994.984	4.163.955.622
Công Ty Cổ Phần VITALY	13.522.608.095	23.676.426.556
Các đối tượng khác	92.318.562.175	131.900.777.489
b) Phải thu dài hạn của khách hàng	-	-
Tổng	**366.971.599.614**	**400.820.768.299**

Trong đó :

Phải thu khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan	**168.805.017.602**	**227.012.089.974**

(Chi tiết tại thuyết minh số 6.2)

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn	**222.987.499.415**	**209.993.379.299**
Danh sách 10 NCC có số dư lớn nhất		
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	219.859.926.085	206.431.125.007
Công Ty CP Khảo sát Thiết Kế Và Tư Vấn Đầu Tư	34.152.600	34.152.600
Công Ty Cổ Phần SPL	245.000.000	245.000.000
Công ty Cổ phần G8 Hà Nội Sài Gòn	180.000.000	180.000.000
Công Ty CP Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng Sagen	631.215.000	631.215.000
Công Ty CP Tư Vấn Và Định Giá CPA Việt Nam	240.000.000	240.000.000
Công Ty TNHH Truyền Thông Thiên Ân	10.500.000	10.500.000
Công Ty CP Tư Vấn Đầu Tư Khoáng Sản Việt	-	132.000.000
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 đối tượng khác	1.462.153.350	1.764.834.312
b) Trả trước cho người bán dài hạn	-	
Tổng	**222.987.499.415**	**209.993.379.299**

Trong đó :

Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 6.2)	**219.887.902.735**	**206.459.101.657**

5.5 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	**77.174.609.687**	**84.789.795.281**
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	6.370.238.355	2.711.150.685
Tạm ứng	1.731.321.547	2.255.795.435
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	443.343.214	9.146.967.972
Công ty Cổ phần Vitaly - Phải thu về cổ phần hóa	20.579.214.440	20.579.214.440
Công ty Cổ phần Vitaly	4.722.757.195	4.726.445.995
Công ty Cổ phần BT20 - Cửu Long	8.210.292.645	8.210.292.645
Công ty Cổ phần Đầu Tư XD Trường An-Viwaseen	1.846.506.273	1.846.506.273
Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Kinh Doanh Vật Liệu Xây Dựng FiCO	430.040.000	830.040.000
Phải thu lãi - Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	5.923.054.795	6.923.054.795
Công Ty Cổ Phần Havali FICO	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
Công ty CP đầu tư FiCO	11.444.000.000	11.944.956.893
Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO - Chi nhánh Đà Nẵng	2.695.985.621	2.695.985.621
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	298.000.000	410.281.044
Phải thu khác tại Văn phòng	1.443.157.203	1.472.405.084
Phải thu khác tại Bộ phận kinh doanh	287.838.389	287.838.389
Phải thu khác tại - Thương mại FiCO	167.675.575	167.675.575
b) Dài hạn	**2.519.420.115**	**25.380.073.922**
Ký cược, ký quỹ dài hạn	2.519.420.115	2.444.672.977
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	-	22.935.400.945
Tổng	**79.694.029.802**	**110.169.869.203**

Trong đó:

Phải thu khác là các bên liên quan	**41.394.038.034**	**65.438.876.023**

(Chi tiết tại thuyết minh số 6.2)

5.6 Tài sản thiếu chờ xử lý

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tài sản thiếu chờ xử lý	**2.090.384.122**	**2.090.384.122**
Tài sản thiếu sau kiểm kê của Nhà máy rượu SP	2.090.384.122	2.090.384.122
Tổng	**2.090.384.122**	**2.090.384.122**

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa	40.368.621.751	(20.067.348.795)	42.590.998.815	(17.541.769.974)
Chi phí thu mua hàng hóa.	6.710.303		30.532.711	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	218.297.958.941		220.630.515.870	
Hàng hóa bất động sản	19.962.563.400	-	19.962.563.400	
Tổng	**278.635.854.395**	**(20.067.348.795)**	**283.214.610.796**	**(17.541.769.974)**

5.8 Chi phí trả trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	**610.782.398**	**499.482.409**
Chi phí bê tông đầm lăn	401.917.020	401.917.020
Chi phí khác chờ phân bổ	208.865.378	97.565.389
b) Dài hạn	**38.640.855.124**	**40.525.207.800**
Chi phí thuê văn phòng tại tòa nhà Sailing Tower	37.374.311.845	39.243.027.433
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.266.543.279	1.282.180.367
Tổng	**39.251.637.522**	**41.024.690.209**

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	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại ngày 01/01/2025	**36.486.853.092**	**779.589.000**	**17.793.928.877**	**483.504.739**	**55.543.875.708**
Tăng trong kỳ	**-**	**5.045.117.592**	**-**	**36.898.148**	**5.082.015.740**
Mua trong kỳ		5.045.117.592		36.898.148	5.082.015.740
Giảm trong kỳ	**-**		**2.559.560.909**	**-**	**2.559.560.909**
Thanh lý nhượng bán	-	-	2.559.560.909	-	2.559.560.909
Số dư tại ngày 31/12/2025	**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 01/01/2025	**30.437.737.396**	**779.589.000**	**17.152.011.190**	**430.329.354**	**48.799.666.940**
Tăng trong kỳ	**839.413.416**	**60.060.928**	**148.134.852**	**18.357.476**	**1.065.966.672**
Khấu hao trong kỳ	839.413.416	60.060.928	148.134.852	18.357.476	1.065.966.672
Giảm trong kỳ	**-**	**-**	**2.559.560.909**	**-**	**2.559.560.909**
Thanh lý nhượng bán	-	-	2.559.560.909	-	2.559.560.909
Số dư tại ngày 31/12/2025	**31.277.150.812**	**839.649.928**	**14.740.585.133**	**448.686.830**	**47.306.072.703**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2025	**6.049.115.696**	**-**	**641.917.687**	**53.175.385**	**6.744.208.768**
Tại ngày 31/12/2025	**5.209.702.280**	**4.985.056.664**	**493.782.835**	**71.716.057**	**10.760.257.836**

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

5.10 Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Khoan thăm dò trữ lượng	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại ngày 01/01/2025	**25.583.824.787**	**314.527.831**	**25.898.352.618**
Tăng trong kỳ			-
Giảm trong kỳ			
Số dư tại ngày 31/12/2025	**25.583.824.787**	**314.527.831**	**25.898.352.618**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại ngày 01/01/2025	**9.512.320.352**	**314.527.831**	**9.826.848.183**
Tăng trong kỳ	**2.096.283.180**	-	**2.096.283.180**
Khấu hao trong kỳ	2.096.283.180		2.096.283.180
Giảm trong kỳ			
Số dư tại ngày 31/12/2025	**11.608.603.532**	**314.527.831**	**11.923.131.363**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2024	**16.071.504.435**	-	**16.071.504.435**
Tại ngày 31/12/2025	**13.975.221.255**	-	**13.975.221.255**

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

5.11 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	31/12/2025
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	**20.964.257.729**	**1.509.218.148**		**22.473.475.877**
Sàn Thương mại dịch vụ - Chung cư 17 Hồ Hảo Hớn	3.882.396.504	554.628.060		4.437.024.564
Văn phòng làm việc tại Chung cư Vạn Đô	1.004.001.808	75.377.160		1.079.378.968
Sàn giao dịch Bất động sản tại Chung cư Vạn Đô	617.129.207	46.394.916		663.524.123
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Vạn Đô	6.483.306.097	433.296.696		6.916.602.793
Khu văn phòng thương mại dịch vụ Chung cư Horizon	1.620.903.148	129.645.660		1.750.548.808
Nhà máy Cán Kéo	6.206.510.413	198.000.000		6.404.510.413
Tiền thuê đất Nhà máy Cán Kéo	1.150.010.552	71.875.656		1.221.886.208
Giá trị còn lại	**10.633.468.818**		**1.509.218.148**	**9.124.250.670**
Sàn Thương mại dịch vụ - Chung cư 17 Hồ Hảo Hớn	1.663.884.181		554.628.060	1.109.256.121
Văn phòng làm việc tại Chung cư Vạn Đô	744.528.584		75.377.160	669.151.424
Sàn giao dịch Bất động sản tại Chung cư Vạn Đô	450.722.193		46.394.916	404.327.277
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Vạn Đô	4.349.111.333		433.296.696	3.915.814.637
Khu văn phòng thương mại dịch vụ Chung cư Horizon	1.626.158.079		129.645.660	1.496.512.419
Nhà máy Cán Kéo	217.800.000		198.000.000	19.800.000
Tiền thuê đất Nhà máy Cán Kéo	1.581.264.448		71.875.656	1.509.388.792

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

5.12 Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí dự án nhà máy Silica	3.131.766.995	3.131.766.995
Chi phí XDCB dở dang của Dự án Phan Huy Ích	3.066.209.545	80.602.500
Chi phí lập dự án tư vấn xin giấy phép thăm dò mỏ cát.		28.888.889
Tổng	**6.197.976.540**	**3.241.258.384**

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

5.13 Đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	31/12/2025 (VND) Giá trị đánh giá lại tại thời điểm cổ phần hóa	31/12/2025 (VND) Dự phòng	01/01/2025 (VND) Giá trị đánh giá lại tại thời điểm cổ phần hóa	01/01/2025 (VND) Dự phòng
Đầu tư vào công ty con			**282.659.586.870**	**(69.562.870.093)**	**269.333.646.870**	**(71.397.247.455)**
Công ty TNHH MTV Kinh doanh sản phẩm FiCO	100,00%	100,00%	41.600.000.000	(287.540.996)	41.600.000.000	(1.048.908.122)
Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	73,90%	73,90%	41.930.515.510	-	28.604.575.510	-
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định FiCO	64,24%	64,24%	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh (Mã CK: TTC)	51,44%	51,44%	66.579.071.360	-	66.579.071.360	-
Công ty TNHH Một thành viên Cát Cam Ranh FiCO	100,00%	100,00%	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Thương mại VLXD FiCO	100,00%	100,00%	100.000.000.000	(66.725.329.097)	100.000.000.000	(67.798.339.333)
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			**763.722.376.457**	**(17.956.086.720)**	**770.170.701.257**	**(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	-
Công ty Cổ phần Hoá An (Mã CK: DHA)	22,61%	22,61%	129.822.032.700	-	136.270.357.500	-
Công ty Cổ phần Vitaly (Mã CK: VTA)	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	
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	-

5.13 Đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	31/12/2025 (VND) Giá trị đánh giá lại tại thời điểm cổ phần hóa	31/12/2025 (VND) Dự phòng	01/01/2025 (VND) Giá trị đánh giá lại tại thời điểm cổ phần hóa	01/01/2025 (VND) Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			**56,433,569,518**	**(1,336,072,448)**	**58,433,569,518**	**(3,112,032,393)**
Công ty Cổ phần Vật liệu và Xây dựng Gạch Sài Gòn			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	(18,880,723)
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (Công Ty CP Nagecco)	5.33%	5.33%	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	-
Công ty Cổ phần Năng Lượng FICO Bình Định	1.28%	1.28%	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	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	0.45%	0.45%	3,093,151,670	(294,621,661)	3,093,151,670	(3,093,151,670)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành	0.194%	0.194%	2,444	-	2,444	-
Công ty CP Đầu tư và KDVL Xây dựng FiCO (BMT)	13.61%	13.61%	7,298,882,365	-	7,298,882,365	-
Công ty Cổ phần BT20 Cửu Long	8.88%	8.88%	11,985,124,128	-	13,985,124,128	-
Tổng cộng :			**1,102,815,532,845**	**(88,855,029,261)**	**1,097,937,917,645**	**(92,465,366,568)**

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

5.14 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a/ Ngắn hạn	**202.699.627.750**	**202.699.627.750**	**128.740.772.894**	**128.740.772.894**
Công Ty TNHH MTV TMDV VL Thiết Bị Quảng Đông	773.203.980	773.203.980	206.414.780	206.414.780
Công Ty TNHH SX TM Bao Bì Phương Nam	875.946.096	875.946.096	-	-
Công Ty TNHH MTV Dụng Cụ Mài Tân Đại Thành	331.023.239	331.023.239	76.032.000	76.032.000
Công Ty CP SX Và Đầu Tư Hoàng Gia Xanh	2.494.982.520	2.494.982.520	489.842.316	489.842.316
Công Ty TNHH Vitto	505.143.000	505.143.000	1.768.547.000	1.768.547.000
Công Ty TNHH Vật Liệu Công Nghiệp Hoàng Phát	613.468.436	613.468.436	762.879.110	762.879.110
Công Ty CP Frit Phú Xuân	2.848.176.000	2.848.176.000	-	-
Công Ty TNHH Hải Tùng	4.814.457.120	4.814.457.120	7.797.677.690	7.797.677.690
Công Ty TNHH Đầu Tư Hoàng Nam Phát	800.655.075	800.655.075	993.936.625	993.936.625
Công Ty CP Bao Bì Và Khoáng Sản Số 1	-	-	464.578.740	464.578.740
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	12.567.645.504	12.567.645.504	17.314.661.322	17.314.661.322
Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	60.139.000.183	60.139.000.183	33.345.219.451	33.345.219.451
Công ty CP Vitaly	158.938.225	158.938.225	285.403.112	285.403.112
Công Ty TNHH MTV Cát Cam Ranh FICO	75.201.684.847	75.201.684.847	43.044.065.461	43.044.065.461
Công ty TNHH Việt Hương	282.328.740	282.328.740	104.320.980	104.320.980
Các đối tượng khác	40.292.974.785	40.292.974.785	22.087.194.307	22.087.194.307
b/ Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	**202.699.627.750**	**202.699.627.750**	**128.740.772.894**	**128.740.772.894**

Trong đó:

Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 6.2)	**149.576.504.728**	**95.963.164.055**

5.15 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	31/12/2025
Phải nộp	**1.825.510.550**	**10.729.328.634**	**9.612.765.348**	**2.942.073.836**
Thuế GTGT phải nộp	920.093.828	6.890.572.154	5.770.926.368	2.039.739.614
Thuế thu nhập doanh nghiệp	430.116.860			430.116.860
Thuế thu nhập cá nhân	225.534.500	2.335.506.495	2.338.588.995	222.452.000
Thuế đất SXKD phi nông nghiệp, thuê đất	-	113.409.861	113.409.861	-
Thuế môn bài	-	7.000.000	7.000.000	-
Tiền thuê đất	-	1.086.088.643	1.086.088.643	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	249.765.362	296.751.481	296.751.481	249.765.362
Phải thu	**310.321.766**	**919.770.299**	**919.655.100**	**310.436.965**
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa do điều chỉnh giảm LNST năm 2016 theo kết quả KTNN	310.321.766			310.321.766
Thuế xuất khẩu		919.770.299	919.655.100	115.199

5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn

	01/01/2025 VND	31/12/2025 VND
Chi phí quyền khai thác khoáng sản	100.297.000	100.297.000
Chi phí lãi vay	538.008.244	536.016.706
Trích trước chi phí kiểm toán	184.000.000	198.400.000
Trích trước chi phí quà tặng khách hàng	1.406.598.000	-
Chi phí khác	30.344.385	14.800.875
Tổng	**2.259.247.629**	**849.514.581**

5.17 Phải trả khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	**1,357,043,896**	**1,833,310,861**
Các khoản bảo hiểm xã hội bắt buộc	5,560,771	5,560,771
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	60,000,000	60,000,000
Cổ tức phải trả các cổ đông	106,003,992	79,584,967
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO Đà Nẵng	324,816,118	324,816,118
Các khoản khác	860,663,015	1,363,349,005
b) Dài hạn	**25,119,877,486**	**47,980,486,331**
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	7,304,693,499	7,229,901,399
Phải trả về dự án FiCO Tower - Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	17,815,183,987	40,750,584,932
Tổng	**26,476,921,382**	**49,813,797,192**

Trong đó:

Phải trả khác là các bên liên quan	**18,782,628,206**	**41,824,366,656**

(Chi tiết tại thuyết minh số 6.2)

5.18 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025 (VND)		Trong năm (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a/ Vay ngắn hạn	**557,533,951,574**	**557,533,951,574**	**1,211,866,872,123**	**1,221,392,869,779**	**567,059,949,230**	**567,059,949,230**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN TP. Hồ Chí Minh (1)	459,376,414,954	459,376,414,954	1,013,885,751,167	1,034,774,008,443	480,264,672,230	480,264,672,230
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Bình Dương (2)	49,935,260,775	49,935,260,775	128,083,260,775	126,782,370,830	48,634,370,830	48,634,370,830
Ngân hàng TMCP Quốc Tế VN (VIB) Hội Sở (3)	8,247,190,560	8,247,190,560	29,922,774,896	59,836,490,506	38,160,906,170	38,160,906,170
Ngân hàng Nông Nghiệp Và PTNT VN (Agribank) - Chi nhánh 5 (4)	39,975,085,285	39,975,085,285	39,975,085,285			
b/ Nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	-	-	-	-
Tổng	**557,533,951,574**	**557,533,951,574**	**1,211,866,872,123**	**1,221,392,869,779**	**567,059,949,230**	**567,059,949,230**

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

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/77158/HĐTD ngày 31/12/2024 với hạn mức tín dụng tối đa là 500.000.000.000 đồng. Thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 31/12/2025. 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.

Số dư nợ gốc vay tại ngày 31/12/2025: **459.164.841.309 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 dụngdoanh nghiệp tại ngày 31/12/2025: **211.573.645 VNĐ**

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(2) 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 31/12/2025: **49.935.260.775 VNĐ.**

(3) Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) :

Hợp đồng tín dụng số 1015269.25 ngày 20/02/2025. 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 31/12/2025: **8.247.190.560 VNĐ**

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

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

Số dư nợ gốc vay tại ngày 31/12/2025: **39.975.085.285 VNĐ**

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

5.19 Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	1,270,000,000,000		14,596,661,864	121,442,339,895	1,406,039,001,759
Tăng trong năm	-		3,148,015,204	72,896,892,688	76,044,907,892
Lãi trong năm	-		-	72,896,892,688	72,896,892,688
Phân phối lợi nhuận	-		3,148,015,204	-	3,148,015,204
Giảm trong năm	-		-	(69,796,030,408)	(69,796,030,408)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-		-	(3,148,015,204)	(3,148,015,204)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-		-	(3,148,015,204)	(3,148,015,204)
Chia cổ tức năm 2023				(63,500,000,000)	(63,500,000,000)
Số dư tại 31/12/2024	1,270,000,000,000		17,744,677,068	124,543,202,175	1,412,287,879,243
Số dư tại 01/01/2025	1,270,000,000,000		17,744,677,068	124,543,202,175	1,412,287,879,243
Tăng trong năm	-	13,295,990,000	57,398,357,541	90,832,567,925	161,526,915,466
Lãi trong năm nay	-		-	90,832,567,925	90,832,567,925
Phân phối quỹ trong năm	-	13,295,990,000	57,398,357,541	-	70,694,347,541
Giảm trong năm	-		(13,295,990,000)	(124,543,202,175)	(137,839,192,175)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-		(13,295,990,000)	(57,398,357,541)	(70,694,347,541)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-		-	(3,644,844,634)	(3,644,844,634)
Chia cổ tức năm 2024				(63,500,000,000)	(63,500,000,000)
Số dư tại 31/12/2025	1,270,000,000,000	13,295,990,000	61,847,044,609	90,832,567,925	1,435,975,602,534

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tổng Công Ty Đầu Tư và Kinh Doanh Vốn Nhà Nước (SCIC)	509,001,000,000	509,001,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	508,000,000,000	508,000,000,000
Các cổ đông khác	252,999,000,000	252,999,000,000
Tổng	**1,270,000,000,000**	**1,270,000,000,000**

5.20 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 4 năm 2025 VND	Quý 4 năm 2024 VND
a/ Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**351,599,424,514**	**391,712,176,831**
Doanh thu bán hàng hóa	346,026,572,367	386,637,817,942
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3,746,930,992	1,734,169,146
Doanh thu cho thuê bất động sản	1,825,921,155	3,340,189,743
b/ Các khoản giảm trừ doanh thu	**1,985,885,725**	**2,491,066,839**
Chiết khấu thương mại	1,318,548,244	2,229,648,711
Hàng bán bị trả lại	635,724,412	74,634,600
Giảm giá hàng bán	31,613,069	186,783,528
Doanh thu thuần	**349,613,538,789**	**389,221,109,992**

5.21 Giá vốn hàng bán

	Quý 4 năm 2025 VND	Quý 4 năm 2024 VND
Giá vốn hàng hóa, thành phẩm đã bán	329,145,784,546	366,696,544,201
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1,296,544,582	683,437,139
Giá vốn bất động sản	572,758,333	1,652,454,711
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	2,769,229,975	7,152,722,705
Tổng	**333,784,317,436**	**376,185,158,756**

5.22 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4 năm 2025 VND	Quý 4 năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8,586,174,597	5,412,301,207
Lãi bán các khoản đầu tư	3,790,615,200	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	18,081,609,975	17,015,705,850
Lãi chênh lệch tỷ giá	46,931,083	53,548,350
	30,505,330,855	**22,481,555,407**

5.23 Chi phí tài chính

	Quý 4 năm 2025 VND	Quý 4 năm 2024 VND
Lãi tiền vay	6,210,194,028	6,956,126,530
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	26,257,180	
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(3,610,337,307)	(2,969,472,550)
Tổng	**2,626,113,901**	**3,986,653,980**

5.24 Chi phí bán hàng

	Quý 4 năm 2025 VND	Quý 4 năm 2024 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	685,020,548	469,192,428
Chi phí bằng tiền khác	35,828,055	119,262,323
Tổng	**720,848,603**	**588,454,751**

5.25 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 4 năm 2025 VND	Quý 4 năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	13,234,012,890	4,444,405,690
Chi phí đồ dùng văn phòng	78,160,801	154,391,993
Chi phí khấu hao TSCĐ	56,774,583	(357,988,517)
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng	6,823,016,432	1,637,968,770
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,893,357,903	2,958,711,357
Chi phí bằng tiền khác	5,111,334,733	2,616,865,721
Tổng	**28,196,657,342**	**11,454,355,014**

5.26 Thu nhập và chi phí khác

	Quý 4 năm 2025 VND	Quý 4 năm 2024 VND
Thu nhập được thưởng, bồi thường, chiết khấu thương mại được hưởng	303,292,753	385,568,677
Các khoản khác	367,404,837	549,043,684
Tổng	**670,697,590**	**934,612,361**
Chi phí khác		
Bù bể vỡ	328,739,660	385,628,543
Các khoản khác	262,611,852	635,976,665
Tổng	**591,351,512**	**1,021,605,208**
Lợi nhuận khác	**79,346,078**	**(86,992,847)**

5.27 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Quý 4 năm 2025 VND	Quý 4 năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**14,870,278,440**	**19,401,050,051**
A. Hoạt động kinh doanh bất động sản		
B. Hoạt động kinh doanh chính và hoạt động khác		
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	14,870,278,440	19,401,050,051
2. Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế:	1,245,160,093	688,780,302
Phạt chậm nộp	-	-
Chi phí không hợp lý hợp lệ	1,245,160,093	688,780,302
Chi phí lãi vay không được trừ đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết		
Khấu hao TSCĐ không được trừ	-	
Trích lập dự phòng nợ phải thu chưa có biên bản đối chiếu	-	
3. Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế:	18,081,609,975	17,015,705,850
Thu nhập từ nhận cổ tức, lợi nhuận	18,678,511,500	17,015,705,850
Các khoản khác	-	-
4. Thu nhập chịu thuế	(1,966,171,442)	3,074,124,503
5. Thu nhập miễn thuế (cổ tức)	-	
6. Thu nhập tính thuế	(1,966,171,442)	3,074,124,503
7. Thuế suất thuế TNDN áp dụng	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành		-

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Các cam kết

Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày 31/12/2025, 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.

6.2 Thông tin về các bên liên quan

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước - Công ty TNHH	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	Cổ đông lớn
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FiCO	Công ty con
Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	Công ty con
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định - FiCO	Công ty con
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Công ty con
Công ty TNHH MTV Cát Cam Ranh FiCO	Công ty con
Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO	Công ty con
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Công ty con
Công ty Cổ phần Xi Măng FiCO Tây Ninh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Hoá An	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Havali FiCO	Công ty liên kết
Công ty TNHH Xây dựng FiCO Corea	Công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ Cao	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan United	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bao bì Khoáng sản Số 01	Công ty liên kết của Công ty con
Công ty TNHH MTV Xi măng FiCO Bình Dương	Công ty con của 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)

6.2 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

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

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31/12/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31/12/2024 VND
Bà Đỗ Thị Hiếu	Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị	1,181,479,000	1,179,400,000
Ông Cao Trường Thụ	Thành viên Hội Đồng Quản Trị	96,000,000	96,000,000
Ông Nguyễn Xuân Thắng	Thành viên Hội Đồng Quản Trị	833,444,000	832,000,000
Ông Phạm Việt Thắng	Thành viên Hội Đồng Quản Trị	96,000,000	96,000,000
Ông Đặng Minh Thừa	Thành viên Hội Đồng Quản Trị	16,000,000	96,000,000
Ông Nguyễn Ngọc Vũ Chương	Thành viên Hội Đồng Quản Trị	64,533,300	-
Tổng		**2,287,456,300**	**2,299,400,000**

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

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31/12/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31/12/2024 VND
Ông Đào Quang Sơn	Trưởng Ban Kiểm soát	601,990,000	600,240,000
Bà Trần Linh Chi	Thành viên Ban Kiểm soát	60,000,000	60,000,000
Ông Lê Văn Huy	Thành viên Ban Kiểm soát	60,000,000	60,000,000
Tổng		**721,990,000**	**720,240,000**

Tiền lương và các lợi ích khác của Ban Tổng Giám Đốc và người quản lý khác

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31/12/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31/12/2024 VND
Ông Cao Trường Thụ	Tổng Giám Đốc	1.032.021.000	1.030.000.000
Ông Phạm Việt Thắng	Phó Tổng Giám Đốc	796.359.000	794.800.000
Ông Nguyễn Đức Lợi	Phó Tổng Giám Đốc	100.000.000	-
Ông Nguyễn Xuân Hùng	Kế Toán Trưởng	737.444.000	736.000.000
Bà Phạm Thị Mỹ Vân	Nguyên người phụ trách quản trị	-	181.122.800
Bà Nguyễn Lê Dung	Người phụ trách quản trị	302.728.200	161.210.000
Tổng		**2.968.552.200**	**2.903.132.800**

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 31/12/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31/12/2024 VND
GIAO DỊCH MUA			**767,939,217,724**	**964,853,866,130**
Công Ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	Công Ty Con	Mua vật liệu xây dựng	289,968,963,345	246,914,451,995
Công Ty Cổ phần Vitaly	Công Ty liên kết	Mua vật liệu xây dựng	9,869,982,579	37,421,507,191
Công Ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Công Ty Con	Mua vật liệu xây dựng	86,244,533,158	128,677,012,592
Công Ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Công Ty Con	Mua vật liệu xây dựng	297,639,359,214	318,603,047,665
Công Ty TNHH MTV - Cát Cam Ranh FiCO	Công Ty Con	Mua vật liệu xây dựng	69,078,212,691	193,100,625,134
Công Ty Cổ phần Bao Bì Khoáng Sản Số 01	Công Ty liên kết	Mua bao bì	1,758,205,000	6,238,337,000
Công Ty TNHH Xây Dựng FiCO - Corea	Công Ty liên kết	Mua vật liệu xây dựng	13,379,961,737	33,898,884,553
GIAO DỊCH BÁN			**648,539,248,902**	**765,379,275,374**
Công Ty Cổ phần Vitaly	Công Ty liên kết	Bán vật liệu xây dựng	0	21,389,081,931
		Phân bổ phí dịch vụ	31,274,975	34,982,667
Công Ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Công Ty Con	Bán vật liệu xây dựng	3,757,414,599	8,322,169,300
		Phân bổ phí dịch vụ	34,066,974	37,774,666
Công Ty Cổ phần Xi măng FiCO Tây Ninh	Công Ty liên kết	Bán vật liệu xây dựng	601,088,181	2,459,397,910
Công Ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Công Ty Con	Bán vật liệu xây dựng	0	15,285,586,631
		Phân bổ phí dịch vụ	42,647,702	34,982,667
Công Ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FiCO	Công Ty Con	Bán vật liệu xây dựng	575,441,584,795	641,254,838,833
		Phân bổ phí dịch vụ	41,950,581	29,231,000
Công Ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định - FiCO	Công Ty Con	Doanh thu cho thuê	1,980,000,000	1,680,000,000
		Phân bổ phí dịch vụ	2,527,273	0
Công Ty TNHH Xây Dựng FiCO - Corea	Công Ty liên kết	Bán vật liệu xây dựng	31,514,846,397	45,846,564,698
		Phân bổ phí dịch vụ	19,292,308	59,450,000
		Chiết khấu sản lượng		296,287,503
Công Ty TNHH MTV - Cát Cam Ranh FiCO	Công Ty Con	Phân bổ phí dịch vụ	25,846,853	21,900,000
Công ty CP Phước Hòa FiCO	Công Ty Con	Bán vật liệu xây dựng	14,218,781,530	6,514,004,533
		Chi phí dịch vụ	0	2,065,000
		Phân bổ phí dịch vụ	43,341,490	24,231,000
Công Ty CP Bê tông FiCO Pan - United	Công Ty liên kết	Bán vật liệu xây dựng	20,784,585,244	22,086,727,035

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

6.2 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 31/12/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31/12/2024 VND
CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU			**4,816,008,674**	**4,742,546,281**
Công Ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FICO	Công Ty Con	Giảm trừ doanh thu	3,401,970,914	3,264,138,709
Công ty TNHH Xây Dựng FiCO - Corea	Công Ty liên kết	Giảm trừ doanh thu	1,414,037,760	1,478,407,572
CỔ TỨC LỢI NHUẬN ĐƯỢC CHIA			**86,859,003,625**	**84,902,458,075**
Công Ty Cổ phần Xi măng FiCO Tây Ninh	Công Ty liên kết	Cổ tức được chia	57,784,923,625	56,195,757,475
Công Ty Cổ phần Hòa An	Công Ty liên kết	Cổ tức được chia	10,765,029,000	6,116,686,000
		Lãi bán cổ phiếu	3,790,615,200	6,849,140,000
Công Ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Công Ty Con	Cổ tức được chia	1,222,438,800	2,444,877,600
Công Ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	Công Ty Con	Cổ tức được chia	13,295,997,000	13,295,997,000
GIAO DỊCH KHÁC			**63,846,115,134**	**64,042,160,827**
Công Ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FiCO	Công Ty Con	Chi phí hỗ trợ bù gạch bể vỡ	1,273,771,213	1,600,185,636
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Công Ty Con	Thu nhập từ hỗ trợ bù gạch bể vỡ	370,764,706	589,123,647
		Giảm giá hàng bán, chiết khấu thương	264,037,649	585,842,706
Công Ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Công Ty Con	Thu nhập từ hỗ trợ bù gạch bể vỡ	889,566,457	951,884,203
		Chiết khấu thương mại được hưởng	9,944,434,676	8,698,675,505
		Giảm giá hàng bán.	192,695,680	246,022,012
Công Ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	Công Ty Con	Giảm giá hàng bán.	0	22,864,380
Công Ty Cổ phần Vitaly	Công Ty liên kết	Chiết khấu thương mại được hưởng	23,772,222	284,470,092
		Thu nhập từ hỗ trợ bù gạch bể vỡ	11,680,308	67,062,712
		Giảm giá hàng bán được hưởng.	25,342,223	136,229,934
		Điều chỉnh tăng các hóa đơn		9,750,000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xuân Cầu	Cổ đông lớn	Cổ tức được chia	25,400,000,000	25,400,000,000
Tổng Công Ty Đầu Tư Và KD Vốn Nhà Nước-Công Ty TNHH	Cổ đông lớn	Cổ tức được chia	25,450,050,000	25,450,050,000

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 GIAO DỊCH	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31/12/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 01/01/2025 VND
PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG			**168,805,017,602**	**227,012,089,974**
Công Ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FICO	Công Ty Con	Phải thu tiền bán hàng hóa, dịch vụ	135,088,032,418	170,985,499,714
Công Ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Công Ty Con	Phải thu tiền bán hàng hóa, dịch vụ	45,114,206	36,422,667
Công Ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định - FICO	Công Ty Con	Phải thu tiền bán hàng hóa, dịch vụ	11,181,213,947	13,178,433,947
Công Ty Cổ phần Vitaly	Công Ty liên kết	Phải thu tiền bán hàng hóa, dịch vụ	13,522,608,095	23,676,426,556
Công Ty Cổ phần Phước Hòa FICO	Công Ty Con	Phải thu tiền bán hàng hóa, dịch vụ	46,692,539	27,736,000
Công Ty Cổ phần FICO Công Nghệ Cao	Công Ty liên kết	Phải thu tiền bán hàng hóa, dịch vụ	176,801,280	176,801,280
Công Ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Công Ty Con	Phải thu tiền bán hàng hóa, dịch vụ	35,396,205	1,862,253,606
Công Ty TNHH MTV - Cát Cam Ranh FICO	Công Ty Con	Phải thu tiền bán hàng hóa, dịch vụ	27,681,539	23,340,000
Công Ty TNHH MTV Thương mại VLXD FICO - CN Đà Nẵng	Công Ty Con	Phải thu tiền bán hàng hóa, dịch vụ	920,979,211	920,979,211
Công Ty Cổ phần Xi măng FICO Tây Ninh	Công Ty liên kết	Phải thu tiền bán hàng hóa, dịch vụ	0	438,692,664
Công Ty Cổ phần Bê tông FICO Pan-United	Công Ty liên kết	Phải thu tiền bán hàng hóa, dịch vụ	938,634,735	4,895,223,228
Công Ty TNHH Xây Dựng FICO - Corea	Công Ty liên kết	Phải thu tiền bán hàng hóa, dịch vụ	6,821,863,427	10,790,281,101
TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN			**219,887,902,735**	**206,459,101,657**
Công Ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Công Ty Con	Ứng trước tiền mua hàng	219,859,926,085	206,431,125,007
Công Ty Cổ phần FICO Công Nghệ Cao	Công Ty liên kết	Ứng trước tiền mua hàng	27,976,650	27,976,650
PHẢI THU KHÁC			**41,391,194,034**	**65,438,876,023**
Công Ty Cổ phần Vitaly	Công Ty liên kết	Vốn điều lệ	20,579,214,440	20,579,214,440
		Nợ trước cổ phần hóa	4,722,757,195	4,722,757,195
		Các khoản khác	3,688,800	3,688,800
Công Ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Công Ty Con	Các khoản khác	298,000,000	410,281,044
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 Gạch men Thanh Thanh	Công Ty Con	Ký quỹ	1,685,000,000	1,685,000,000
Công Ty Cổ phần FICO Công Nghệ Cao	Công Ty liên kết	Nợ trước cổ phần hóa	21,196,748	21,196,748
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xuân Cầu	Cổ đông lớn	Phải thu về lãi cho vay	5,923,054,795	6,923,054,795
Công Ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Tân Bách Việt	Công Ty liên kết	Phải thu liên quan dự án	0	22,935,400,945
Công Ty TNHH MTV Thương mại VLXD FICO - CN Đà Nẵng	Công Ty Con	Các khoản khác	2,695,985,621	2,695,985,621

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

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

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

BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	TÍNH CHẤT GIAO DỊCH	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31/12/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 01/01/2025 VND
PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN			**149,576,504,728**	**95,963,164,055**
Công Ty Cổ phần Phước Hòa FICO	Công Ty Con	Phải trả tiền mua hàng hóa	60,139,000,183	33,345,219,451
Công Ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Công Ty Con	Phải trả tiền mua hàng hóa	12,567,645,504	17,314,661,322
Công Ty Cổ phần Vitaly	Công Ty liên kết	Phải trả tiền mua hàng hóa	158,938,225	285,403,112
Công Ty Cổ phần Bao Bì Và Khoáng Sản Số 1	Công Ty liên kết của Công Ty Con	Phải trả tiền mua hàng hóa		464,578,740
Công Ty TNHH MTV - Cát Cam Ranh FICO	Công Ty Con	Phải trả tiền mua hàng hóa	75,201,684,847	43,044,065,461
Công Ty TNHH MTV Thương mại VLXD FICO	Công Ty Con	Phải trả tiền mua hàng hóa	1,509,235,969	1,509,235,969
PHẢI TRẢ KHÁC			**20,467,628,206**	**43,509,366,656**
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO Đà Nẵng	Công Ty Con	Các khoản khác	324,816,118	324,816,118
Công Ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FICO	Công Ty Con	Các khoản chi hộ	0	120,421,785
		Ký quỹ, ký cược	1,685,000,000	1,685,000,000
Công Ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Tân Bách Việt	Công Ty liên kết	Phải trả liên quan dự án FICO To	17,815,183,987	40,750,584,932
Công Ty TNHH MTV Thương mại VLXD FICO	Công Ty Con	Các khoản chi hộ	21,068,460	6,984,180
Công Ty TNHH MTV - Cát Cam Ranh FICO	Công Ty Con	Các khoản khác	621,559,641	621,559,641
NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN			**7,381,335,438**	**7,381,335,438**
Công Ty TNHH MTV Thương mại VLXD FICO	Công Ty Con	Mua hàng hóa, dịch vụ	7,381,335,438	7,381,335,438

6.3 Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2024.

Một số số liệu được trình bày lại cho phù hợp với mục đích trình bày báo cáo của Quý 4 năm 2025.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2026

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