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: 92 /CBTT-FiCO	*Tp.HCM, ngày 27 tháng 3 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) 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 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 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 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 27/03/2026 tại đường dẫn: https://www.fico.com.vn/co-dong

Tài liệu đính kèm:
- BCTC 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
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=QUẬN 1, CN=TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0300402493
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-03-27 15:50:35
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0

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 - CÔNG TY CỔ PHẦN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 3 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	**Trang**
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán tổng hợp	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp	10 - 54

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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 06/9/2006.

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

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

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

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

Tên Tổng Công ty viết tắt: FICO.

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

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

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Tổng Công ty trong năm 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	Đặng Minh Thừa	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 28/02/2025)
Ông	Nguyễn Xuân Thắng	Thành viên
Ông	Nguyễn Ngọc Vũ Chương	Thành viên (Bầu bổ sung từ ngày 29/4/2025)

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 (Bổ nhiệm từ ngày 30/9/2025)

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 tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban 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
Tổng Giám đốc
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

CPA VIETNAM
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Trụ sở chính TP. Hà Nội:
Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building,
Số 235 Nguyễn Trãi, P. Khương Đình, TP. Hà Nội.
+84 (24) 3 783 2121 info@cpavietnam.vn
+84 (24) 3 783 2122 www.cpavietnam.vn

INPACT MEMBER

Số:134/2026/BCKT-CPA VIETNAM-HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các Cổ đông**
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần, được lập ngày 25/3/2026, từ trang 06 đến trang 54, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính tổng hợp dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính tổng hợp. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính tổng hợp do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính tổng hợp.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính tổng hợp của Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần 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 năm tài chính 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.

M.S.D.N: 0101917917 CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM THÀNH PHỐ HÀ NỘI - VIỆT NAM

Bùi Thị Thúy
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0580-2023-137-1

Lưu Minh Tới
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3920-2022-137-1

Giấy Ủy quyền số: 04/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐTV
Thay mặt và đại diện
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT
Hà Nội, ngày 25 tháng 3 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
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	5.6	(145.771.632.977)	(138.948.616.545)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	5.7	2.090.384.122	2.090.384.122
IV- Hàng tồn kho	**140**	**5.8**	**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	5.9	610.782.398	499.482.409
2. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.17	310.436.965	310.321.766
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+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	5.10	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	5.11	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**	**5.12**	**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**	**5.13**	**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**	**5.2**	**1.013.960.503.584**	**1.005.472.551.077**
1. Đầu tư vào Công ty con	251		282.659.586.870	269.333.646.870
2. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	252		763.722.376.457	770.170.701.257
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		56.433.569.518	58.433.569.518
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(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	5.9	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
C- 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	5.15	113.377.205.752	107.062.570.712
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	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. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	1.357.043.896	1.833.310.861
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19	557.533.951.574	567.059.949.230
8. 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	5.18	25.119.877.486	47.980.486.331
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	**400**		**1.435.975.602.534**	**1.412.287.879.243**
I- Vốn chủ sở hữu	**410**	**5.20**	**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 năm 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 25 tháng 3 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**6.1**	**1.314.359.339.861**	**1.485.288.717.224**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	5.624.619.142	5.861.135.548
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	**10**	**6.3**	**1.308.734.720.719**	**1.479.427.581.676**
4. Giá vốn hàng bán	11	6.4	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**		**66.551.185.667**	**47.599.548.532**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.5	102.811.473.141	94.629.610.453
7. Chi phí tài chính	22	6.6	16.988.636.166	20.212.768.535
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*20.568.104.914*	*20.579.053.817*
8. Chi phí bán hàng	25	6.7	3.221.654.083	2.241.182.990
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	59.580.230.408	42.332.191.834
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	**30**		**89.572.138.151**	**77.443.015.626**
11. Thu nhập khác	31	6.8	2.876.201.910	2.637.924.883
12. Chi phí khác	32	6.8	1.615.772.136	7.184.047.821
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	**40**	**6.8**	**1.260.429.774**	**(4.546.122.938)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	**50**		**90.832.567.925**	**72.896.892.688**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	**60**		**90.832.567.925**	**72.896.892.688**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	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		(103.108.650.792)	(94.374.333.918)
- Chi phí lãi vay	06		20.568.104.914	20.579.053.817
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***18.701.747.993***	***11.923.204.932***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		49.930.772.771	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***		**114.327.014.773**	**(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		567.354.546	-
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		103.941.296.246	92.048.861.316
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		**(103.907.698.304)**	**(15.765.265.327)**
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**		**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 25 tháng 3 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Kim Chi	Nguyễn Xuân Hùng	Cao Trường Thụ

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

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

Tên Tổng Công ty viết tắt: FICO.

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

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

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2025 là 71 người (tại ngày 31/12/2024 là 71 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty bao gồm:

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

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

1.4 Cấu trúc Tổng Công ty

Tại ngày 31/12/2025, Tổng Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết và các đơn vị trực thuộc như sau:

Stt	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
A.	**Công ty con**				
1	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FiCO	Tầng 15, Tòa nhà Sailing Tower, Số 111A Pasteur, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh các thương hiệu sản phẩm FiCO	100,00%	100,00%
2	Công ty CP Phước Hòa FiCO	76 Hồ Đắc Di, Phường Tân Phước, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất kinh doanh đá xây dựng	73,90%	73,90%
3	Công ty CP Cơ khí Xây dựng Tân Định FiCO	Lô E, Đường số 2B, khu Công nghiệp Đồng An, phường Bình Hòa, TP. Hồ Chí Minh	Gia công cơ khí; buôn bán vật liệu	64,24%	64,24%
4	Công ty CP Gạch men Thanh Thanh	Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai.	Sản xuất và kinh doanh gạch	51,00%	51,00%
5	Công ty TNHH MTV Cát Cam Ranh - FiCO	Thôn Tân Hải, xã Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa	Sản xuất và kinh doanh cát	100,00%	100,00%
6	Công ty TNNH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO	Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, Số 111A Pasteur, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh vật liệu xây dựng	100,00%	100,00%
7	Công ty CP Gạch Đông Nam Á	Thửa đất số 257, tờ bản đồ số 17, khu phố 9, Phường Chánh Phú Hòa, TP. Hồ Chí Minh.	Sản xuất và kinh doanh gạch	51,00%	51,00%
B.	**Công ty liên kết**				
1	Công ty CP xi măng FiCO Tây Ninh	Số 433, đại lộ 30/4, Phường Tân Ninh, Tỉnh Tây Ninh	Sản xuất xi măng	25,84%	25,84%
2	Công ty CP Hóa An	20C, Khu phố Cầu Hang, phường Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.	Khai thác và chế biến khoáng sản, VLXD	22,61%	22,61%
3	Công ty CP Vitaly	Đường N1, Khu SXTT Bình Chuẩn, khu phố Bình Phú, Phường Thuận Giao, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất mua bán vật liệu xây dựng; Kinh doanh nhà ở	30,75%	30,75%

1.4 Cấu trúc Tổng Công ty (Tiếp theo)

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

C. Các đơn vị trực thuộc:

Stt	Tên chi nhánh	Địa chỉ
1	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP - Xí nghiệp khai thác đá Thống Nhất	Ấp 3, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
2	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP - Công ty Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO	Tầng 15, Tòa nhà Sailing Tower, 111A Pasteur, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh
3	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP - Chi nhánh FiCO Đồng Nai	Số 5, đường 16 A, Khu Công nghiệp Biên Hòa 2, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai
4	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP - Chi nhánh FiCO Bình Dương	Lô F, Đường số 2B, khu Công nghiệp Đồng An, Phường Bình Hòa, TP. Hồ Chí Minh
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

1.5 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 Việt Nam ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 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.

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

Kỳ kế toán năm

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

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 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 này.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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 tổng hợp 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 năm tài chính 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 hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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.

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

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 năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp 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 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 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 (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.

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 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 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 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 vào Công ty con, Công ty liên kết, các khoản đầu tư khác được trình bày trong bảng cân đối kế toán 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.

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 năm tài chính.

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.

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

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:

	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

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.

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.

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

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)

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.

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

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

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.

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 (gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty và Công ty con, Công ty 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.

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

Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm:

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

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ:

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán tổng hợp; và
- 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 năm chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn, chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm và lỗ tỷ giá hối đoái.

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

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 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. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

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

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

Các bên liên quan

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

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

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
Tổng	**82.921.830.967**	**145.502.093.129**

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	398.300.000.000	398.300.000.000	202.800.000.000	202.800.000.000
Tổng	**398.300.000.000**	**398.300.000.000**	**202.800.000.000**	**202.800.000.000**

(i) Tiền gửi cho kỳ hạn tiền gửi tại các ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 06 tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất áp dụng từng thời điểm. Trong đó, toàn bộ số dư tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 5 với số tiền 500.000.000 VND được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay.

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

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	31/12/2025 (VND) Giá trị đánh giá lại do CPH	Dự phòng	Giá trị hợp lý	01/01/2025 (VND) Giá trị đánh giá lại do CPH	Dự phòng	Giá trị hợp lý
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)	(ii)	41.600.000.000	(1.048.908.122)	(ii)
Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO (iii)	73,90%	73,90%	41.930.515.510	-	(ii)	28.604.575.510	-	(ii)
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định FiCO	64,24%	64,24%	-	-	(ii)	-	-	(ii)
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	51,00%	51,00%	66.579.071.360	-	27.504.873.000	66.579.071.360	-	31.783.408.800
Công ty TNHH MTV - Cát Cam Ranh FiCO (vi)	100,00%	100,00%	30.000.000.000	-	(ii)	30.000.000.000	-	(ii)
Công ty TNHH MTV Thương mại VLXD FiCO	100,00%	100,00%	100.000.000.000	(66.725.329.097)	(ii)	100.000.000.000	(67.798.339.333)	(ii)
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	51,00%	51,00%	2.550.000.000	(2.550.000.000)	(ii)	2.550.000.000	(2.550.000.000)	(ii)
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 (vii)	25,84%	25,84%	536.779.257.818	-	(ii)	536.779.257.818	-	(ii)
Công ty Cổ phần Hoá An (i), (iv)	22,61%	22,61%	129.822.032.700	-	245.442.661.200	136.270.357.500	-	154.837.000.450
Công ty Cổ phần Vitaly	30,75%	30,75%	17.956.086.720	(17.956.086.720)	5.658.000.000	17.956.086.720	(17.956.086.720)	8.856.000.000
Công ty Cổ phần Havali FiCO	20,00%	20,00%	-	-	(ii)	-	-	(ii)
Công ty TNHH Xây dựng FiCO Corea	49,50%	49,50%	-	-	(ii)	-	-	(ii)
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	29,00%	29,00%	21.512.337.231	-	(ii)	21.512.337.231	-	(ii)
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ Cao	45,00%	45,00%	-	-	(ii)	-	-	(ii)
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	45,00%	45,00%	57.652.661.988	-	(ii)	57.652.661.988	-	(ii)

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	31/12/2025 (VND) Giá trị đánh giá lại do CPH	Dự phòng	Giá trị hợp lý	01/01/2025 (VND) Giá trị đánh giá lại do CPH	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư dài hạn 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	-	(ii)	293.330.739	-	(ii)
Công ty Cổ phần Bao Bì và Khoáng sản số 1	10,00%	10,00%	1.041.450.787	(1.041.450.787)	(ii)	1.041.450.787	(18.880.723)	(ii)
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	5,33%	5,33%	2.300.016.674	-	(ii)	2.300.016.674	-	(ii)
Công ty Cổ phần Đầu tư FICO	13,16%	13,16%	19.743.750.000	-	(ii)	19.743.750.000	-	(ii)
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng FiCO Bình Định	1,28%	1,28%	6.581.250.000	-	(ii)	6.581.250.000	-	(ii)
Công ty Cổ phần Khoáng sản FiCO Tây Ninh	4,03%	4,03%	4.096.610.711	-	(ii)	4.096.610.711	-	(ii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Xuân Thiện (v)	0,45%	0,45%	3.093.151.670	(294.621.661)	(ii)	3.093.151.670	(3.093.151.670)	(ii)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành			2.444	-	(ii)	2.444	-	(ii)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng FiCO (BMT)	13,48%	13,48%	7.298.882.365	-	(ii)	7.298.882.365	-	(ii)
Công ty Cổ phần BT20 Cửu Long	8,88%	8,88%	11.985.124.128	-	(ii)	13.985.124.128	-	(ii)
Tổng			**1.102.815.532.845**	**(88.855.029.261)**		**1.097.937.917.645**	**(92.465.366.568)**	

(i) Tổng Công ty đã xác định được giá trị hợp lý của các cổ phiếu này được xác định bằng số lượng cổ phiếu Tổng Công ty nắm giữ nhân (x) với giá đóng cửa của cổ phiếu trên thị trường chứng khoán nơi các cổ phiếu này niêm yết hoặc đăng ký giao dịch tại ngày 31/12/2025.

(ii) Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại các Công ty không niêm yết tại ngày 31/12/2025 do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này.

(iii) Thực hiện theo Nghị quyết số 73/NQ-HĐQT ngày 07/08/2025 của Hội đồng Quản trị về việc phê duyệt mua cổ phiếu do Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO phát hành thêm (chào bán) cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ và Nghị quyết số 108/NQ-HĐQT ngày 10/10/2025 của Hội đồng Quản trị về việc phê duyệt việc thực hiện mua số cổ phần chưa được phân phối và cổ phần lẻ của Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO.

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

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

(v) Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng nay được đổi tên thành Công ty Cổ phần Chứng khoán Xuân Thiện.

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

(vii) Tổng Công ty đã thế chấp 64.600.250 cổ phiếu để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn của Tổng Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh.

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

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FiCO	135.088.032.418	170.985.499.714
Công ty Cổ phần Vitaly	13.522.608.095	23.676.426.556
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định FiCO	11.181.213.947	13.178.433.947
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	45.114.206	36.422.667
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
Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật liệu Minh Long	70.639.994.984	4.163.955.622
Công ty TNHH Kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ	7.182.490.715	11.580.656.718
Các đối tượng khác	99.201.818.714	147.089.046.540
Tổng	**366.971.599.614**	**400.820.768.299**
Trong đó:		
Phải thu khách hàng là các bên liên quan	***168.805.017.602***	***227.012.089.974***
(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)		

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	219.859.926.085	206.431.125.007
Các đối tượng khác	3.127.573.330	3.562.254.292
Tổng	**222.987.499.415**	**209.993.379.299**
Trong đó:		
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	***219.887.902.735***	***206.459.101.657***
(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)		

5.5 Phải thu khác

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
a) Ngắn hạn	**77.174.609.687**	**(47.784.702.480)**	**84.789.795.281**	**(47.784.702.480)**
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	443.343.214	-	9.146.967.972	-
Các khoản phải thu khác gồm:	76.731.266.473	(47.784.702.480)	75.642.827.309	(47.784.702.480)
Tạm ứng	*1.731.321.547*	*(17.386.780)*	*2.255.795.435*	*(17.386.780)*
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	*6.370.238.355*	-	*2.711.150.685*	-
Công ty Cổ phần Vitaly - nợ ký quỹ cổ phần hóa và khác	*25.305.660.435*	*(25.305.660.435)*	*25.305.660.435*	*(25.305.660.435)*
Công ty Cổ phần Đầu tư XD Trường An - 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 CP Đầu tư và KD VLXD FICO (BMT) - Cổ tức lợi nhuận được chia	*430.040.000*	-	*830.040.000*	-
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 phù Dự án khu phố 4,5,6 P.Tân Định, Quận 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 Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu - Lãi chậm thanh toán	*5.923.054.795*	-	*6.923.054.795*	-
Công ty TNHH MTV TM VLXD FiCO- Chi nhánh Đà Nẵng - Công nợ nhận bàn giao	*2.695.985.621*	-	*2.695.985.621*	-
Công ty Cổ phần Đầu tư FiCO - Tiền hoàn trả phí bảo trì Chung Cư	*11.444.000.000*	-	*11.944.956.893*	-
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á - Hỗ trợ tiền mua vật tư	*298.000.000*	-	*410.281.044*	-
Phải thu khác còn lại	*1.894.982.367*	*(1.823.671.912)*	*1.927.919.048*	*(1.823.671.912)*
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	-
Phải thu Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt (i)	-	-	22.935.400.945	-
Tổng	**79.694.029.802**	**(47.784.702.480)**	**110.169.869.203**	**(47.784.702.480)**
Phải thu khác là các bên liên quan (Chi tiết tại TM số 7.2)	***41.391.194.034***	-	***65.438.876.023***	-

(i) Khoản phải thu Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt theo Hợp đồng hợp tác đầu tư dự án FiCO Tower tại số 927 đường Trần Hưng Đạo, phường Chợ Quán, thành phố Hồ Chí Minh. Tổng Công ty đã thực hiện bù trừ với công nợ phải trả theo thư xác nhận với bên liên quan.

5.6 Nợ xấu

Đối tượng	31/12/2025 (VND)				01/01/2025 (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		**103.066.693.079**	**(95.985.661.670)**	**7.081.031.409**		**88.904.630.259**	**(88.850.645.238)**	**53.985.021**
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 Kông (QL20)	> 3 năm	14.248.147.377	(14.248.147.377)	-	> 3 năm	14.248.147.377	(14.248.147.377)	-
Công ty Cổ phần Vitaly	< 3 năm	13.490.003.889	(6.745.001.945)	6.745.001.944		-	-	-
Công ty Cổ phần Beton 6	> 3 năm	11.932.519.621	(11.932.519.621)	-	> 3 năm	11.932.519.621	(11.932.519.621)	-
Các đối tượng còn lại nhỏ hơn 10%	> 2, 3 năm	47.533.843.034	(47.197.813.569)	336.029.465	> 2, 3 năm	46.861.784.103	(46.807.799.082)	53.985.021
B. Trả trước cho người bán		**2.001.268.827**	**(2.001.268.827)**	-		**2.313.268.827**	**(2.313.268.827)**	-
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	565.723.697	(565.723.697)	-	> 3 năm	877.723.697	(877.723.697)	-
C. Phải thu khác		**47.767.315.700**	**(47.767.315.700)**	-		**47.767.315.700**	**(47.767.315.700)**	-
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)	-
Các đối tượng còn lại nhỏ hơn 10%	> 3 năm	3.670.178.185	(3.670.178.185)	-	> 3 năm	3.670.178.185	(3.670.178.185)	-
D. Các khoản tạm ứng		**17.386.780**	**(17.386.780)**	-		**17.386.780**	**(17.386.780)**	-
Bà Dương Thị Mai Liên	> 3 năm	9.000.000	(9.000.000)	-	> 3 năm	9.000.000	(9.000.000)	-
Ông Vũ Hoàng Long	> 3 năm	8.386.780	(8.386.780)	-	> 3 năm	8.386.780	(8.386.780)	-
Tổng cộng		**152.852.664.386**	**(145.771.632.977)**	**7.081.031.409**		**139.002.601.566**	**(138.948.616.545)**	**53.985.021**

5.7 Tài sản thiếu chờ xử lý

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Tài sản thiếu sau kiểm kê của Nhà máy rượu SP		2.090.384.122		2.090.384.122
Tổng		**2.090.384.122**		**2.090.384.122**

5.8 Hàng tồn kho

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa	40.375.332.054	(20.067.348.795)	42.621.531.526	(17.541.769.974)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	218.297.958.941	-	220.630.515.870	-
Hàng hóa bất động sản	19.962.563.400	-	19.962.563.400	-
Tổng (ii)	**278.635.854.395**	**(20.067.348.795)**	**283.214.610.796**	**(17.541.769.974)**

(i) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Tân Vạn - Nhơn Trạch (BOT) (1)	-	-	2.352.954.098	-
Dự án FiCO Star (2)	218.297.958.941	-	218.277.561.772	-
Tổng	**218.297.958.941**	**-**	**220.630.515.870**	**-**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.8 Hàng tồn kho (Tiếp theo)

(1) Thông tin liên quan đến dự án đầu tư tại ngày 31/12/2025:

- Tên dự án: Đầu tư xây dựng đoạn đường Tân Vạn - Nhơn Trạch giai đoạn 1 thuộc đường Vành đai 3, thành phố Hồ Chí Minh;
- Chủ đầu tư: Bộ Giao thông Vận tải (nay là Bộ Xây dựng);
- Đại diện chủ đầu tư: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển và Quản lý Dự án Hạ tầng Giao thông Cửu Long (Tổng Công ty Cửu Long);
- Hình thức: Liên doanh theo hình thức hợp đồng BOT;
- Tổng mức đầu tư: 5.329,56 tỷ VND;
- Nghị quyết số 142/NQ-HĐQT ngày 23/12/2025 của Hội đồng Quản trị về việc phê duyệt ngừng triển khai thực hiện các công tác nghiên cứu, triển khai tham gia đấu thầu làm nhà đầu tư của dự án thành phần 1 B thuộc dự án đầu tư xây dựng đoạn Tân Vạn - Nhơn Trạch giai đoạn 1 thuộc vành đai 3 thành phố Hồ Chí Minh theo hình thức hợp đồng BOT. Ngày 31/12/2025 Tổng Công ty đã thực hiện ghi nhận toàn bộ chi phí phát sinh liên quan đến dự án.

(2) Thông tin liên quan đến dự án đầu tư tại ngày 31/12/2025:

- Tên dự án: Nhà ở chung cư kết hợp thương mại - dịch vụ, trường mầm non và nhà liên kế có sân vườn tại khu đất số 2/34 đường Phan Huy Ích, phường Tân Sơn, thành phố Hồ Chí Minh:
- Chủ đầu tư: Tổng Công ty Vật liệu xây dựng Số 1 - Công ty Cổ phần (FICO);
- Tổng mức đầu tư: 744,2 tỷ VND;
- Thời gian thực hiện dự án dự kiến: 03 năm (kể từ thời điểm được chấp nhận đầu tư, năm 2016);
- Tình hình của dự án: Dự án đã bước vào giai đoạn đầu tư xây dựng, hoàn thành hạng mục cơ sở hạ tầng, ký kết, thực hiện Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất nền Khu liền kề, thu nhận tiền ứng của khách hàng. Ngày 28/11/2025, Bộ Xây dựng đã có Văn bản số 14252/BXD-QLDN ngày 28/11/2025 gửi Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc phương án sử dụng đất và giá đất tại lô đất số 2/34 Phan Huy Ích, phường Tân Sơn, thành phố Hồ Chí Minh khi cổ phần hóa Tổng Công ty FiCO. Hiện nay, Tổng Công ty đang chờ ý kiến của Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan ban ngành để phối hợp triển khai tổ chức định giá xác định giá trị đất chính thức và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định.

5.9 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 (i)	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**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.10 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	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng
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 năm	**-**	**5.045.117.592**	**-**	**36.898.148**	**5.082.015.740**
Mua trong năm	-	-	-	-	-
Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	5.045.117.592	-	36.898.148	5.082.015.740
Giảm trong năm	**-**	**-**	**(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 năm	**839.413.416**	**60.060.928**	**148.134.852**	**18.357.476**	**1.065.966.672**
Khấu hao trong năm	839.413.416	60.060.928	148.134.852	18.357.476	1.065.966.672
Giảm trong năm	**-**	**-**	**(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**

- Nguyên giá của TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 43.200.946.449 VND (tại ngày 01/01/2025 là 45.706.962.639 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

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

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 6.158.352.618 VND (tại ngày 01/01/2025 là 6.158.352.618 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.12 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	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 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
Giá trị hao mòn lũy kế	**20.964.257.729**	**1.509.218.148**	-	**22.473.475.877**
Sàn Thương mại dịch vụ tại 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 tại 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 tại 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 tại 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

5.12 Tăng, giảm 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 Hoà, thành phố Hồ Chí Minh được Tổng Công ty sử dụng để cho thuê hoạt động.

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm với số tiền lần lượt là 14.040.869.542 VND và 5.005.995.544 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 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.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê tại ngày 31/12/2025 là 2.383.347.362 VND (tại ngày 01/01/2025 là 2.383.347.362 VND).

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	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**

5.14 Phải trả người bán ngắn hạn

	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
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 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 Cổ phần Vitaly	158.938.225	158.938.225	285.403.112	285.403.112
Các đối tượng khác	54.632.358.991	54.632.358.991	34.751.423.548	34.751.423.548
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	***149.576.504.728***	***149.576.504.728***	***95.498.585.315***	***95.498.585.315***
(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)				

5.15 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty TNHH KD và dịch vụ Sông Ngọc (i)	97.234.945.500	97.234.945.500
Các đối tượng khác	16.142.260.252	9.827.625.212
Tổng	**113.377.205.752**	**107.062.570.712**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	***7.381.335.438***	***7.381.335.438***
(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)		

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

5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí quyền khai thác khoáng sản	100.297.000	100.297.000
Chi phí lãi vay	536.016.706	538.008.244
Chi phí khác	213.200.875	1.620.942.385
Tổng	**849.514.581**	**2.259.247.629**

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

	01/01/2025 (VND)		Phát sinh trong năm (VND)			31/12/2025 (VND)	
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Số được hoàn, được giảm trừ	Phải thu	Phải nộp
Thuế Giá trị gia tăng	-	920.093.828	6.890.572.154	5.770.926.368	-	-	2.039.739.614
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	919.655.100	919.770.299	-	115.199	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	310.321.766	430.116.860	-	-	-	310.321.766	430.116.860
Thuế thu nhập cá nhân	-	225.534.500	2.335.506.495	2.338.588.995	-	-	222.452.000
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	1.086.088.643	1.086.088.643	-	-	-
Thuế đất SXKD phi nông nghiệp	-	-	113.409.861	113.409.861	-	-	-
Các loại thuế khác	-	-	7.000.000	7.000.000	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	-	249.765.362	296.751.481	296.751.481	-	-	249.765.362
Tổng	**310.321.766**	**1.825.510.550**	**11.648.983.734**	**10.532.535.647**	**-**	**310.436.965**	**2.942.073.836**

5.18 Phải trả khác

	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
Cổ tức phải trả các cổ đông	106.003.992	79.584.967
Các khoản phải trả khác	1.245.479.133	1.748.165.123
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	*60.000.000*	*60.000.000*
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO Đà Nẵng	*324.816.118*	*324.816.118*
Các khoản phải trả khác còn lại	*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 Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt (i)	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	***20.467.628.206***	***43.509.366.656***
(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)		

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

5.19 Vay ngắn hạn

	31/12/2025 (VND)		Trong năm (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (i)	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 (ii)	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 Việt Nam (VIB) Hội Sở (iii)	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 (iv)	39.975.085.285	39.975.085.285	39.975.085.285	-	-	-
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**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.19 Vay ngắn hạn (Tiếp theo)

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

(a) Theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/77158/HĐTD ngày 31/12/2024 với các thông tin chi tiết như sau:

- Hạn mức vay: 500.000.000.000 VND;
- Thời hạn cấp hạn mức vay: Đến hết ngày 31/12/2025;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, mở L/C và bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Lãi suất 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.
- Số dư nợ gốc vay tại ngày 31/12/2025: 459.164.841.309 VND.

(b) Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng doanh nghiệp số 114/2025/77158/HĐ-TTDN ngày 15/09/2025. Hạn mức 1.500.000.0000 VND.

- Số dư nợ gốc thẻ tín dụng doanh nghiệp tại ngày 31/12/2025: 211.573.645 VND.

(ii) Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Bình Dương theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 038A25/HM-QLN ngày 05/11/2025 với các thông tin chi tiết như sau:

- Hạn mức vay: 50.000.000.000 VND;
- Thời hạn cấp hạn mức vay: 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 nợ gốc vay tại ngày 31/12/2025: 49.935.260.775 VND.

5.19 Vay ngắn hạn (Tiếp theo)

(iii) Vay Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) Hội Sở theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 1015269.25 ngày 20/02/2025 với các thông tin chi tiết như sau:

- Hạn mức vay: 150.000.000.000 VND;
- Thời hạn cấp hạn mức vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. 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 nền tảng giao dịch trực tuyến KH doanh nghiệp của VIB;
- Hình thức đảm bảo tiền vay: Thế chấp bằng 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) theo hợp 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.
- Số dư nợ gốc vay tại ngày 31/12/2025: 8.247.190.560 VND.

(iv) Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 6222-LAV-202500600 ngày 16/10/2025 với các thông tin chi tiết như sau:

- Hạn mức vay: 40.000.000.000 VND;
- Thời hạn cấp hạn mức vay: 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Ngân hàng sẽ tiến hành xem xét lại việc cấp hạn mức tín dụng định kỳ hàng năm;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh và mở L/C mua hàng hóa, nguyên vật liệu phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Lãi suất vay: Lãi suất cho vay thả nổi, kỳ hạn điều chỉnh lãi suất được quy định cụ thể tại từng Đơn đề nghị giải ngân 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 nợ gốc vay tại ngày 31/12/2025: 39.975.085.285 VND.

5.20 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	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại ngày 01/01/2024	**1.270.000.000.000**	**-**	**14.596.661.864**	**121.442.339.895**	**1.406.039.001.759**
Lãi trong năm trước	-	-	-	72.896.892.688	72.896.892.688
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 ngày 31/12/2024	**1.270.000.000.000**	**-**	**17.744.677.068**	**124.543.202.175**	**1.412.287.879.243**
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 nay	-	-	-	90.832.567.925	90.832.567.925
Trích Quỹ đầu tư phát triển (i)	-	13.295.990.000	44.102.367.541	(57.398.357.541)	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi (i)	-	-	-	(3.644.844.634)	(3.644.844.634)
Chia cổ tức năm 2024 (i)	-	-	-	(63.500.000.000)	(63.500.000.000)
Số dư tại ngày 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**

(i) Tổng Công ty phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/4/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 như sau:

- Trích lập Quỹ đầu tư phát triển với tỷ lệ 7,89% trên lợi nhuận sau thuế năm 2024 với số tiền 5.752.048.054 VND
- Trích lập Quỹ đầu tư phát triển với tỷ lệ 7,89% trên lợi nhuận sau thuế để lại trước năm 2024 với số tiền 51.646.309.487 VND.
- Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi với tỷ lệ 5% trên lợi nhuận sau thuế năm 2024 với số tiền 3.644.844.634 VND.
- Chia cổ tức với tỷ lệ 5%/vốn điều lệ với số tiền 63.500.000.000 VND.

5.20 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp chủ sở hữu

	31/12/2025 VND	01/01/2025 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
Các cổ đông khác	252.999.000.000	252.999.000.000
Tổng	**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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	**1.270.000.000.000**	**1.270.000.000.000**
Vốn góp đầu năm	**1.270.000.000.000**	**1.270.000.000.000**
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	**1.270.000.000.000**	**1.270.000.000.000**
Cổ tức, lợi nhuận đã chia trong năm	**63.500.000.000**	**63.500.000.000**

d. Cổ phiếu

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 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*

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	61.847.044.609	17.744.677.068
Tổng	**61.847.044.609**	**17.744.677.068**

5.21 Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán tổng hợp

Ngoại tệ các loại

	31/12/2025	01/01/2025
Đô la Mỹ (USD)	959,32	918,53
Tương đương VND	25.121.980	23.250.606

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

6. 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 về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	1.289.555.682.084	1.461.623.168.175
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.762.788.235	10.319.790.077
Doanh thu cho thuê bất động sản	14.040.869.542	13.345.758.972
Tổng	**1.314.359.339.861**	**1.485.288.717.224**
Doanh thu với các bên liên quan	***648.539.248.902***	***765.379.275.374***
(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)		

6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chiết khấu thương mại	4.466.469.714	5.323.448.127
Giảm giá hàng bán	381.199.437	463.052.821
Hàng bán bị trả lại	776.949.991	74.634.600
Tổng	**5.624.619.142**	**5.861.135.548**
Giảm trừ doanh thu với các bên liên quan	***4.816.008.674***	***4.742.546.281***
(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)		

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng hóa	1.283.931.062.942	1.455.762.032.627
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.762.788.235	10.319.790.077
Doanh thu cho thuê bất động sản	14.040.869.542	13.345.758.972
Tổng	**1.308.734.720.719**	**1.479.427.581.676**
Trong đó:		
Doanh thu thuần với các bên liên quan	***648.539.248.902***	***765.379.275.374***
(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)		

6.4 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn hàng hóa đã bán	1.228.858.626.560	1.412.911.378.105
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	5.793.334.127	5.566.925.430
Dự phòng/(hoàn nhập) giảm giá hàng tồn kho	2.525.578.821	8.403.794.981
Giá vốn cho thuê bất động sản	5.005.995.544	4.945.934.628
Tổng	**1.242.183.535.052**	**1.431.828.033.144**

6.5 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	15.380.292.621	7.559.252.154
Cổ tức, lợi nhuận được chia	83.370.388.425	79.948.490.818
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	270.176.895	255.276.535
Lãi bán các khoản đầu tư	3.790.615.200	6.866.590.946
Tổng	**102.811.473.141**	**94.629.610.453**
Trong đó:		
Doanh thu tài chính với các bên liên quan	***86.859.003.625***	***84.902.458.075***
(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)		

6.6 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền vay	20.568.104.914	20.579.053.817
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	(3.610.337.307)	(366.831.925)
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	30.868.559	546.643
Tổng	**16.988.636.166**	**20.212.768.535**

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí bán hàng	**3.221.654.083**	**2.241.182.990**
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.814.271.972	989.108.754
Chi phí bằng tiền khác	1.407.382.111	1.252.074.236
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**59.580.230.408**	**42.332.191.834**
Chi phí nhân viên quản lý	34.143.985.500	26.007.764.540
Chi phí đồ dùng văn phòng	370.927.123	343.538.956
Chi phí khấu hao TSCĐ	226.224.332	391.095.793
Thuế phí và lệ phí	70.784.468	134.876.319
Chi phí trích/(hoàn nhập) dự phòng	6.823.016.432	329.769.495
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.765.427.756	8.648.305.718
Chi phí bằng tiền khác	8.179.864.797	6.476.841.013
Tổng	**62.801.884.491**	**44.573.374.824**

6.8 Lợi nhuận khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác		
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	567.354.546	-
Thu nhập từ hỗ trợ nhà phân phối	-	1.608.070.562
Thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh - Khai thác, chế biến đá xây dựng tại mỏ đá Sông Trầu	-	450.000.000
Thu nhập từ bồi thường	1.323.846.286	-
Các khoản khác	985.001.078	579.854.321
Tổng	**2.876.201.910**	**2.637.924.883**
Chi phí khác		
Chi phí đền bù gạch bể vỡ cho khách hàng	1.339.161.213	1.600.185.636
Các khoản phạt	13.999.039	-
Các khoản khác	262.611.884	5.583.862.185
Tổng	**1.615.772.136**	**7.184.047.821**
Lợi nhuận khác	**1.260.429.774**	**(4.546.122.938)**

6.9 Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**90.832.567.925**	**72.896.892.688**
Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế:	**1.491.205.178**	**1.151.037.874**
Chi phí không hợp lý hợp lệ	*1.491.205.178*	*1.096.032.938*
Khấu hao TSCĐ không được trừ	-	*55.004.936*
Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế:	**83.370.388.425**	**79.948.490.818**
Thu nhập từ nhận cổ tức, lợi nhuận	*83.370.388.425*	*79.948.490.818*
Thu nhập chịu thuế	**8.953.384.678**	**(5.900.560.256)**
Chuyển lỗ được phép chuyển	8.953.384.678	-
Thu nhập tính thuế	-	(5.900.560.256)
Thuế suất thuế TNDN áp dụng	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân công	34.143.985.500	26.007.764.540
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.671.468.000	4.776.278.545
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.846.198.177	9.637.414.472
Chi phí dự phòng/(hoàn nhập)	9.348.595.253	329.769.495
Chi phí khác bằng tiền	10.235.815.868	8.207.330.524
Tổng	**73.246.062.798**	**48.958.557.576**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 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.

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 năm:

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

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

Trong năm, 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

a.1 Tiền lương, thù lao và các lợi ích khác của Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 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	Nguyên 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**

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

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 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**

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

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

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Cao Trường Thụ	Tổng Giám đốc	1.032.021.000	1.030.000.000
Ông Nguyễn Đức Lợi	Phó Tổng Giám đốc	100.000.000	-
Ông Phạm Việt Thắng	Phó Tổng Giám đốc	796.359.000	794.800.000
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**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

b. Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giao dịch mua			**767.940.071.036**	**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	297.640.212.526	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	-	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	-	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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
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	-
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 Cổ phần Phước Hòa FiCO	Công ty con	Bán vật liệu xây dựng	14.218.781.530	6.514.004.533
		Chi phí dịch vụ	-	2.065.000
		Phân bổ phí dịch vụ	43.341.490	24.231.000
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	Công ty liên kết	Bán vật liệu xây dựng	20.784.585.244	22.086.727.035
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 và lãi bán cổ phiếu			**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 Phước Hòa FiCO	Công ty con	Cổ tức được chia	13.295.997.000	13.295.997.000
Công ty Cổ phần Hóa An	Công ty liên kết	Cổ tức được chia	10.765.029.000	6.116.686.000
	Công ty liên kết	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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giao dịch khác			**63.851.733.053**	**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 mua, chiết khấu thương mại được hưởng	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	9.944.434.676	8.698.675.505
		Giảm giá hàng mua được hưởng	198.313.599	246.022.012
Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCo	Công ty con	Giảm giá hàng bán	-	22.864.380
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Chiết khấu thương mại	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	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 đã chia	25.400.000.000	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	25.450.050.000	25.450.050.000

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

c. Số dư chủ yếu với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất số dư	31/12/2025 VND	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	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	135.088.032.418	170.985.499.714
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	13.522.608.095	23.676.426.556
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Công ty con	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	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	11.181.213.947	13.178.433.947
Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	Công ty con	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	46.692.539	27.736.000
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ cao	Công ty liên kết	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	176.801.280	176.801.280
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Công ty con	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	35.396.205	1.862.253.606
Công ty TNHH MTV - Cát Cam Ranh FiCO	Công ty con	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	27.681.539	23.340.000
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO Đà Nẵng	Công ty con	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	920.979.211	920.979.211
Công ty Cổ phần Xi măng FiCO Tây Ninh	Công ty liên kết	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	-	438.692.664
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	Công ty liên kết	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	938.634.735	4.895.223.228
Công ty TNHH Xây dựng FiCO - Corea	Công ty liên kết	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 vật liệu xây dựng	219.859.926.085	206.431.125.007
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ cao	Công ty liên kết	Ứng trước tiền hàng	27.976.650	27.976.650

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất số dư	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
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 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 FiCO Tower	-	22.935.400.945
Công ty TNHH MTV Thương mại	Công ty con	Các khoản khác	2.695.985.621	2.695.985.621
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Công ty con	Ký quỹ, ký cược	1.685.000.000	1.685.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất số dư	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả người bán ngắn hạn			**149.576.504.728**	**95.498.585.315**
Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	Công ty con	Tiền mua hàng hóa	60.139.000.183	33.345.219.451
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Công ty con	Tiền mua hàng hóa	12.567.645.504	17.314.661.322
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Tiền mua hàng hóa	158.938.225	285.403.112
Công ty TNHH MTV - Cát Cam Ranh FiCO	Công ty con	Tiền mua hàng hóa	75.201.684.847	43.044.065.461
Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO	Công ty con	Tiền mua hàng hóa	1.509.235.969	1.509.235.969
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			**7.381.335.438**	**7.381.335.438**
Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO	Công ty con	Mua hàng hóa, dịch vụ	7.381.335.438	7.381.335.438
Phải trả khác			**20.467.628.206**	**43.509.366.656**
Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu	Công ty con	Các khoản khác	21.068.460	6.984.180
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO Đà Nẵng	Công ty con	Các khoản khác	324.816.118	324.816.118
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FiCO	Công ty con	Nhận ký quỹ, ký cược	1.685.000.000	1.685.000.000
		Các khoản khác	-	120.421.785
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	Công ty liên kết	Phải trả liên quan dự án FiCO Tower	17.815.183.987	40.750.584.932
Công ty TNHH MTV - Cát Cam Ranh FiCO	Công ty con	Phải trả khác	621.559.641	621.559.641

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Kim Chi	Nguyễn Xuân Hùng	Cao Trường Thụ