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: 93/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: 2026-03-31 15:12:55
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 HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 03 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 HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 62

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Tổng Công ty trong suốt 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện 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 03 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: 135/2026/BCKTHN-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 hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần, được lập ngày 25/03/2026 từ trang 06 đến trang 62, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm lập, trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất 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, trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất 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 hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

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 03 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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**		**1.523.502.998.002**	**1.392.183.465.355**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5.1**	**237.742.516.221**	**223.142.986.686**
1. Tiền	111		114.742.516.221	204.036.270.661
2. Các khoản tương đương tiền	112		123.000.000.000	19.106.716.025
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**543.138.980.000**	**269.713.470.009**
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.2	11.427.575.701	11.427.575.701
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	5.2	(7.652.595.701)	(5.250.335.701)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	539.364.000.000	263.536.230.009
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**247.910.523.275**	**255.279.930.837**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	308.153.414.146	300.353.978.968
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	9.587.378.908	10.889.610.597
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	89.687.279.646	97.700.499.070
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137	5.6	(161.607.933.547)	(155.754.541.920)
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**	**485.418.698.256**	**638.382.564.051**
1. Hàng tồn kho	141		533.501.564.333	672.548.295.157
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(48.082.866.077)	(34.165.731.106)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**9.292.280.250**	**5.664.513.772**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	4.904.977.318	3.173.557.766
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.484.636.410	738.464.716
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.19	2.902.666.522	1.752.491.290
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260)	**200**		**1.304.872.729.877**	**1.338.782.909.809**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**10.911.482.131**	**33.840.758.916**
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	10.911.482.131	33.840.758.916
II. Tài sản cố định	**220**		**218.556.085.811**	**238.201.932.052**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	159.970.075.437	176.560.418.726
- Nguyên giá	*222*		*829.274.580.101*	*981.153.128.038*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(669.304.504.664)*	*(804.592.709.312)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.11	229.294.095	622.369.683
- Nguyên giá	*225*		*1.572.302.368*	*1.572.302.368*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(1.343.008.273)*	*(949.932.685)*
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.12	58.356.716.279	61.019.143.643
- Nguyên giá	*228*		*86.611.158.453*	*86.611.158.453*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(28.254.442.174)*	*(25.592.014.810)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**5.13**	**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**		**26.253.185.834**	**19.037.929.198**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.14	26.253.185.834	19.037.929.198
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**969.600.706.833**	**956.333.582.627**
1. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	252	5.2	912.561.758.976	900.093.164.779
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.2	57.435.569.518	59.435.569.518
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	5.2	(396.621.661)	(3.195.151.670)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**70.427.018.598**	**80.735.238.198**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	53.765.383.180	57.825.489.496
2. Lợi thế thương mại	269	5.15	16.661.635.418	22.909.748.702
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	**270**		**2.828.375.727.879**	**2.730.966.375.164**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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**		**1.215.415.268.437**	**1.180.037.913.725**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.162.599.615.874**	**1.112.376.718.960**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	75.917.748.708	67.245.858.315
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	110.811.395.675	103.804.854.109
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.19	12.651.060.306	13.218.694.394
4. Phải trả người lao động	314		35.189.157.842	24.114.712.832
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	18.324.751.203	14.960.287.163
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		94.000.000	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	34.426.104.593	37.430.145.960
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	862.417.781.738	829.918.633.950
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		12.767.615.809	21.683.532.237
II. Nợ dài hạn	**330**		**52.815.652.563**	**67.661.194.765**
1. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	26.440.925.716	49.638.014.561
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21	5.493.000.000	153.999.991
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	5.22	14.212.247.717	11.546.876.083
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.23	6.669.479.130	6.322.304.130
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	**400**		**1.612.960.459.442**	**1.550.928.461.439**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**5.24**	**1.612.960.459.442**	**1.550.928.461.439**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.270.000.000.000	1.270.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*1.270.000.000.000*	*1.270.000.000.000*
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		44.320.988.000	22.161.000.000
3. Chênh lệch đánh giá tài sản	416		(201.803.855.880)	(201.803.855.880)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		70.356.787.628	34.253.808.214
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		425.344.380.937	431.722.741.723
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*306.707.323.356*	*348.281.293.496*
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	*421b*		*118.637.057.581*	*83.441.448.227*
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		4.742.158.757	(5.405.232.618)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	**440**		**2.828.375.727.879**	**2.730.966.375.164**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2026

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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**	**1.194.960.042.796**	**1.380.301.049.922**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	8.738.378.524	11.121.841.092
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	**10**	**6.1**	**1.186.221.664.272**	**1.369.179.208.830**
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.000.815.131.413	1.181.403.032.508
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	**20**		**185.406.532.859**	**187.776.176.322**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	25.214.676.042	20.280.147.915
7. Chi phí tài chính	22	6.4	33.451.085.812	36.666.606.464
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*33.771.141.605*	*35.767.194.520*
8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24	6.5	83.278.323.476	71.069.761.875
9. Chi phí bán hàng	25	6.6	21.068.421.979	23.872.433.293
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	128.995.056.654	120.239.980.618
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	**30**		**110.384.967.932**	**98.347.065.737**
12. Thu nhập khác	31	6.8	71.645.720.516	41.602.387.208
13. Chi phí khác	32	6.8	37.134.297.140	45.003.263.354
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	**40**	**6.8**	**34.511.423.376**	**(3.400.876.146)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	**50**		**144.896.391.308**	**94.946.189.591**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.10	12.046.659.105	10.782.425.171
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.11	2.204.424.189	1.645.673.578
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	**60**		**130.645.308.014**	**82.518.090.842**
19. Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	**61**		**118.637.057.581**	**83.441.448.227**
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	**62**		**12.008.250.433**	**(923.357.385)**
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**6.12**	**934**	**606**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2026

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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**				
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***		***144.896.391.308***	***94.946.189.591***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***				
	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		41.384.543.261	45.241.215.731
	- Các khoản dự phòng	03		19.721.431.589	15.444.841.668
	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(23.985.739)	(58.826.201)
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(51.613.145.642)	(21.951.606.830)
	- Chi phí lãi vay	06		33.771.141.605	35.767.194.520
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***		***188.136.376.382***	***169.389.008.479***
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		29.759.267.226	(13.827.365.350)
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		139.046.730.824	58.865.181.728
	- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(2.132.412.426)	(40.238.604.258)
	- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.328.686.764	7.447.502.503
	- Tiền lãi vay đã trả	14		(33.779.991.589)	(35.852.923.572)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(13.347.121.294)	(11.985.820.737)
	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(18.087.578.307)	(11.243.947.185)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***291.923.957.580***	***122.553.031.608***
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(21.100.590.950)	(21.279.255.680)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		29.742.293.274	1.917.191.977
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(581.430.000.000)	(362.834.000.000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		305.602.230.009	248.880.000.000
5.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2.000.000.000	7.325.735.116
6.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		19.224.654.573	18.181.851.557
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(245.961.413.094)***	***(107.808.477.030)***

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

(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
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		1.907.492.642.820	2.455.832.029.394
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.869.346.495.019)	(2.383.124.005.004)
3. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(308.000.004)	(397.833.346)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(69.225.148.486)	(70.475.979.292)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	*40*		***(31.387.000.689)***	***1.834.211.752***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**14.575.543.797**	**16.578.766.330**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**223.142.986.686**	**206.505.394.155**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	*61*		*23.985.738*	*58.826.201*
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**5.1**	**237.742.516.221**	**223.142.986.686**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2026

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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 Hệ thống giao dịch UpCOM với mã chứng khoán là FIC.

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

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty và các Công ty con tại ngày 31/12/2025 là 356 người (tại ngày 31/12/2024 là 611 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 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 phục 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);

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

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

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

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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%

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
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	41,78%	41,78%
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	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%
9	Công ty Cổ phần Bao bì Khoáng sản Số 01	Thửa đất số 200, tờ bản đồ số DC 8-3, Đường N1, khu SXTT Bình Chuẩn, Phường An Phú, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất bao bì	24,00%	24,00%

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 hợp nhất

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 hợp nhất 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 hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 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.

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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập từ Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Tổng Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Việc kiểm soát này đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

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

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất (Tiếp theo)

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

Lợi thế thương mại

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

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

Quyết toán cổ phần hóa

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

Ước tính kế toán

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

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

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ: Các 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 hợp nhất.

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

- 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 hợp nhất. Trong đó, lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoán chứng khoán được Tổng Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhấttrên 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 liên kết và đầu tư khác

Các khoản đầu tư vào các Công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản đầu tư khác được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 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, chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với hoạt động thương mại: Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

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

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình của Công ty mẹ 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 của Công ty mẹ 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 Tài sản cố định hữu hình (Tiếp theo)

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

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

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

Tổng Công ty không thực hiện trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất không có thời hạn.

Phần mềm máy tính và khoan thăm dò trữ lượng mỏ đá được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính từ 02 năm đến 20 năm.

Nguyên tắc kế toán thuê tài chính

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

Thuê tài chính

Tài sản thuê tài chính được ghi nhận là tài sản và nợ phải trả về thuê tài chính trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản.

Khoản thanh toán tiền thuê tài sản thuê tài chính được chia ra thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc. Chi phí tài chính được tính theo từng năm tài chínhtrong suốt thời hạn thuê theo tỷ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ còn lại.

Các tài sản đi thuê tài chính là phương tiện vận tải truyền dẫn được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính tương tự như đối với tài sản thuộc sở hữu của Tổng Công ty (04 năm).

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

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

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do 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 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 của Công ty mẹ 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 của Công ty mẹ được phản ánh theo nguyên giá đánh giá lại theo biên bản xác định giá trị doanh nghiệp.

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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 hợp nhất.

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

Tổng Công ty là bên góp vốn

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

Nguyên tắc kế toán thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được hoàn lại trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại: Được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được bù trừ với Thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm lập Báo cáo.

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

Nguyên tắc kế toán thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (Tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế thu nhập hiện hành.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được bù trừ với Tài sản thuế thu nhập hoãn lại khi lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm lập Báo cáo.

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 đất trả trước

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

Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản

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

Chi phí mở hiện trường khai thác

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

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).

Chi phí sửa chữa

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

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh trong trường hợp hợp nhất kinh doanh không dẫn đến quan hệ Công ty mẹ - Công ty con được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm.

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, 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 và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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:

- Chi phí lãi vay: Trích trước theo lãi suất vay trên hợp đồng vay và thời gian vay thực tế.
- Chi phí hỗ trợ, chiết khấu bán hàng: Trích trước theo sản lượng tiêu thụ thực tế và chính sách bán hàng.
- Chi phí phải trả khác: Trích trước theo khối lượng công việc hoàn thành.

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

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

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ Báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

Các khoản dự phòng phải trả của Tổng Công ty bao gồm: Chi phí phục hồi môi trường tại khu vực mỏ đá, chi phí san lấp mặt bằng hồ nước khu vực mỏ cát và chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định.

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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, các sản phẩm khác, doanh thu cho thuê bất động sản và doanh thu khác.

Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm:

Doanh thu của Tổng Công ty bao gồm doanh thu bán các sản phẩm vật liệu xây dựng:

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

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

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

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (04) điều kiện sau:

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

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

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

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

Trường hợp sản phẩm, hàng 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 hợp nhất: Ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của năm lập báo cáo.
- Nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: 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, thành phẩm, dịch vụ trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các kỳ trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tổng Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 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.

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

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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 HỢP NHẤT

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	7.602.065.918	3.798.320.958
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	107.140.450.303	200.237.949.703
Các khoản tương đương tiền (i)	123.000.000.000	19.106.716.025
Tổng	**237.742.516.221**	**223.142.986.686**

(i) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi cho kỳ hạn tiền gửi tại các ngân hàng có kỳ hạn gốc từ 01 tháng đến 03 tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất áp dụng từng thời điểm. Khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng với tổng số tiền 12.000.000.000 VND tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai đang được cầm cố, thế chấp để đảm bảo cho khoản vay.

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)	Dự phòng
Công ty Cổ phần Vitaly	11.427.575.701	3.774.980.000	(7.652.595.701)	11.427.575.701	6.177.240.000	(5.250.335.701)
Tổng	**11.427.575.701**		**(7.652.595.701)**	**11.427.575.701**		**(5.250.335.701)**

(i) Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vitaly đang giao dịch tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã cổ phiếu là VTA trên sàn UPCoM. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31/12/2025 do Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội công bố.

b. 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)	539.364.000.000	539.364.000.000	263.536.230.009	263.536.230.009
Tổng	**539.364.000.000**	**539.364.000.000**	**263.536.230.009**	**263.536.230.009**

(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 10.700.000.000 VND được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay.

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

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

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ Vốn nắm giữ	Tỷ lệ Quyền biểu quyết	31/12/2025 (VND) Giá trị đánh giá lại tại thời điểm cổ phần hóa	31/12/2025 (VND) Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu	31/12/2025 (VND) Giá trị hợp lý	01/01/2025 (VND) Giá trị đánh giá lại tại thời điểm cổ phần hóa	01/01/2025 (VND) Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu	01/01/2025 (VND) Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết								
Công ty Cổ phần Hoá An (i) (*)	22,61%	22,61%	48.801.747.700	110.485.694.374	229.042.381.000	27.219.252.700	101.376.053.492	154.837.000.450
Công ty Cổ phần Vitaly (i)	41,78%	41,78%	7.588.086.720	-	5.412.000.000	7.588.086.720	2.362.522.049	8.856.000.000
Công ty Cổ phần Bao Bì và Khoáng sản số 1	24,00%	24,00%	1.920.000.000	-	(ii)	1.920.000.000	2.009.086.265	(ii)
Công ty Cổ phần Havali - FiCO	20,00%	20,00%	600.000.000	-	(ii)	600.000.000	-	(ii)
Công ty TNHH Xây dựng FiCO - Corea	49,50%	49,50%	17.391.654.060	15.355.545.683	(ii)	17.391.654.060	15.251.540.405	(ii)
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	29,00%	29,00%	22.988.735.000	27.163.814.419	(ii)	22.988.735.000	26.963.799.911	(ii)
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ Cao	45,00%	45,00%	2.000.000.000	-	(ii)	2.000.000.000	-	(ii)
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	45,00%	45,00%	54.000.000.000	67.350.312.345	(ii)	54.000.000.000	66.851.437.431	(ii)
Công ty Cổ phần Xi Măng FiCO Tây Ninh (iii)	25,84%	25,84%	451.750.000.000	692.206.392.155	(ii)	451.750.000.000	685.278.725.226	(ii)
Tổng			**607.040.223.480**	**912.561.758.976**		**585.457.728.480**	**900.093.164.779**	

(*) 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. Tỷ lệ vốn nắm giữ của Công ty Cổ phần Hóa An tại ngày 31/12/2025 là 22,61% (tại ngày 01/01/2025 là 23,73%). 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.

(iii) 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.

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ		31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác								
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	(ii)	-	1.041.450.787	(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 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 (iv)	0,45%	0,45%	3.093.151.670	(ii)	(294.621.661)	3.093.151.670	(ii)	(3.093.151.670)
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)	-
Công ty Cổ phần Khoáng sản Gạch men Thừa Thiên Huế	3,33%	3,33%	102.000.000	(ii)	(102.000.000)	102.000.000	(ii)	(102.000.000)
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ Cao	15,00%	15,00%	900.000.000	(ii)	-	900.000.000	(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)	-
Tổng			**57.435.569.518**		**(396.621.661)**	**59.435.569.518**		**(3.195.151.670)**

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

(ii) Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do các khoản đầu tư này chưa niêm yết và Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

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.

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

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Vitaly	13.522.608.095	23.821.330.443
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 TNHH Xây lắp Thương mại Hoàng Dũng	15.862.179.158	15.862.179.158
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
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Cường Phát	16.041.767.630	14.551.135.858
Phải thu khách hàng khác	170.656.226.187	216.126.573.792
Tổng	**308.153.414.146**	**300.353.978.968**
Trong đó:		
Phải thu khách hàng là các bên liên quan	***21.464.907.537***	***40.122.328.716***
(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
Liên hiệp Khoa học Sản xuất Địa chất Nam bộ	866.401.735	866.401.735
Công ty TNHH MTV Xây dựng Phúc Cường Thịnh	-	2.502.765.000
Công ty TNHH Cơ khí Xây dựng Thành Đức	-	160.668.502
Các đối tượng khác	8.720.977.173	7.359.775.360
Tổng	**9.587.378.908**	**10.889.610.597**
Trong đó:		
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	***27.976.650***	***27.976.650***
(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	**89.687.279.646**	**(49.044.362.712)**	**97.700.499.070**	**(49.044.362.712)**
Ký quỹ, ký cược	792.784.414	-	9.497.990.112	-
Các khoản phải thu khác gồm:	88.894.495.232	(49.044.362.712)	88.202.508.958	(49.044.362.712)
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	*9.083.757.810*	-	*3.387.902.935*	-
Tạm ứng	*3.130.516.784*	*(17.386.780)*	*6.066.444.262*	*(17.386.780)*
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 Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu - Lãi chậm thanh toán	*5.923.054.795*	-	*6.923.054.795*	-
Công ty Cổ phần Havali FiCO - Tiền cho vay và góp vốn	*5.462.296.435*	*(5.462.296.435)*	*5.462.296.435*	*(5.462.296.435)*
Phải thu tiền hỗ trợ kinh phí đền bù Dự án khu phố 4,5,6 P.TĐ Q.I	*5.118.888.000*	*(5.118.888.000)*	*5.118.888.000*	*(5.118.888.000)*
Công ty Cổ phần BT20 - Cửu Long - Chi phí quản lý điều hành	*8.210.292.645*	*(8.210.292.645)*	*8.210.292.645*	*(8.210.292.645)*
Công ty CP Đầu tư và KD VLXD FICO ((BMT) - Cổ tức lợi nhuận được chia	*430.040.000*	-	*830.040.000*	-
Công ty Cổ phần Đầu tư FiCO - Tiền hoàn trả phí bảo trì Chung Cư	*11.444.000.000*	-	*11.944.956.893*	-
Phải thu Ông Trần Thanh Hải	*7.911.266.047*	-	*7.911.266.047*	-
Phải thu khác còn lại	*5.028.216.008*	*(3.083.332.144)*	*5.195.200.238*	*(3.083.332.144)*
b) Dài hạn	**10.911.482.131**	-	**33.840.758.916**	-
Ký cược, ký quỹ	10.902.280.109	-	10.480.357.971	-
Phải thu TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt (i)	-	-	22.935.400.945	-
Phải thu khác còn lại	9.202.022	-	425.000.000	-
Tổng	**100.598.761.777**	**(49.044.362.712)**	**131.541.257.986**	**(49.044.362.712)**
Trong đó:				
Phải thu khác là các bên liên quan *(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)*	***36.712.208.413***	***(30.767.956.870)***	***60.647.609.358***	***(30.767.956.870)***

(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.

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

5.6 Nợ xấu

	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		**118.229.891.260**	**(108.026.542.181)**	**10.203.349.079**		**102.060.984.225**	**(102.006.999.204)**	**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 Beton 6	> 3 năm	11.932.519.621	(11.932.519.621)	-	> 3 năm	11.932.519.621	(11.932.519.621)	-
Công ty Cổ phần Vitaly	< 3 năm	13.490.003.889	(6.745.001.945)	6.745.001.944		-	-	-
Các đối tượng còn lại nhỏ hơn 10%	> 2, 3 năm	62.697.041.215	(59.238.694.080)	3.458.347.135	> 2, 3 năm	60.018.138.069	(59.964.153.048)	53.985.021
B. Trả trước cho người bán		**4.537.028.654**	**(4.537.028.654)**	-		**4.703.180.004**	**(4.703.180.004)**	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Sagen	> 3 năm	631.215.000	(631.215.000)	-	> 3 năm	631.215.000	(631.215.000)	-
Công ty TNHH Lixil Việt Nam	> 3 năm	559.330.130	(559.330.130)	-	> 3 năm	559.330.130	(559.330.130)	-
Công ty Cổ phần SPL	> 3 năm	245.000.000	(245.000.000)	-	> 3 năm	245.000.000	(245.000.000)	-
Các đối tượng còn lại nhỏ hơn 10%	> 3 năm	3.101.483.524	(3.101.483.524)	-	> 3 năm	3.267.634.874	(3.267.634.874)	-
C. Phải thu khác		**49.026.975.932**	**(49.026.975.932)**	-		**49.026.975.932**	**(49.026.975.932)**	-
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	4.929.838.417	(4.929.838.417)	-	> 3 năm	4.929.838.417	(4.929.838.417)	-
D. Các khoản tạm ứng		**17.386.780**	**(17.386.780)**	-		**17.386.780**	**(17.386.780)**	-
Dương Thị Mai Liên	> 3 năm	9.000.000	(9.000.000)	-	> 3 năm	9.000.000	(9.000.000)	-
Vũ Hoàng Long	> 3 năm	8.386.780	(8.386.780)	-	> 3 năm	8.386.780	(8.386.780)	-
Tổng		**171.811.282.626**	**(161.607.933.547)**	**10.203.349.079**		**155.808.526.941**	**(155.754.541.920)**	**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 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
Nguyên vật liệu	30.627.905.762	(1.056.472.316)	68.484.474.349	(1.574.818.162)
Công cụ dụng cụ	8.746.079.835	-	9.050.274.144	(1.058.354.506)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	218.382.419.686	-	220.724.046.311	-
Thành phẩm	134.137.784.137	(26.087.173.478)	210.516.256.791	(12.963.340.943)
Hàng hóa	120.580.545.086	(20.939.220.283)	142.879.118.815	(18.569.217.495)
Hàng hóa bất động sản	19.962.563.400	-	19.962.563.400	-
Hàng gửi đi bán	1.064.266.427	-	931.561.347	-
Tổng (ii)	**533.501.564.333**	**(48.082.866.077)**	**672.548.295.157**	**(34.165.731.106)**

(i) Chi tiết 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	-
Dự án khác	84.460.745	-	93.530.441	-
Tổng	**218.382.419.686**	**-**	**220.724.046.311**	**-**

(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 HỢP NHẤT (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 kề 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 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	**4.904.977.318**	**3.173.557.766**
Công cụ dụng cụ	1.767.258.403	1.710.433.849
Chi phí bảo hiểm, sửa chữa	850.216.618	466.139.249
Chi phí khác	2.287.502.297	996.984.668
b) Dài hạn	**53.765.383.180**	**57.825.489.496**
Chi phí thuê Văn phòng Sailing Tower (i)	37.374.311.845	39.243.027.433
Chi phí công cụ dụng cụ	12.662.344.052	13.527.163.124
Chi phí sửa chữa	1.230.182.670	841.633.328
Chi phí mở hiện trường khai thác mỏ đá Phước Hòa	1.530.816.522	4.007.576.512
Chi phí khác	967.728.091	206.089.099
Tổng	**58.670.360.498**	**60.999.047.262**

(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.

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	TSCĐ hữu hình khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại ngày 01/01/2025	**275.713.604.225**	**638.849.859.772**	**61.934.128.103**	**4.374.906.939**	**280.628.999**	**981.153.128.038**
Tăng trong năm	**8.220.000.000**	**6.363.645.792**	**2.410.478.728**	**36.898.148**	**-**	**17.031.022.668**
Mua trong năm	8.220.000.000	6.363.645.792	2.410.478.728	36.898.148	-	17.031.022.668
Giảm trong năm	**-**	**(158.690.788.537)**	**(10.177.048.428)**	**(41.733.640)**	**-**	**(168.909.570.605)**
Thanh lý nhượng bán	-	(158.690.788.537)	(10.177.048.428)	(41.733.640)	-	(168.909.570.605)
Số dư tại ngày 31/12/2025	**283.933.604.225**	**486.522.717.027**	**54.167.558.403**	**4.370.071.447**	**280.628.999**	**829.274.580.101**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại ngày 01/01/2025	**130.263.400.270**	**617.107.271.141**	**53.114.921.767**	**4.083.730.384**	**23.385.750**	**804.592.709.312**
Tăng trong năm	**8.640.469.464**	**19.770.784.670**	**1.953.914.785**	**206.539.958**	**-**	**30.571.708.877**
Khấu hao trong năm	8.640.469.464	19.770.784.670	1.953.914.785	206.539.958	-	30.571.708.877
Giảm trong năm	**-**	**(156.000.965.983)**	**(9.817.213.902)**	**(41.733.640)**	**-**	**(165.859.913.525)**
Thanh lý nhượng bán	-	(156.000.965.983)	(9.817.213.902)	(41.733.640)	-	(165.859.913.525)
Số dư tại ngày 31/12/2025	**138.903.869.734**	**480.877.089.828**	**45.251.622.650**	**4.248.536.702**	**23.385.750**	**669.304.504.664**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Số dư tại ngày 01/01/2025	**145.450.203.955**	**21.742.588.631**	**8.819.206.336**	**291.176.555**	**257.243.249**	**176.560.418.726**
Số dư tại ngày 31/12/2025	**145.029.734.491**	**5.645.627.199**	**8.915.935.753**	**121.534.745**	**257.243.249**	**159.970.075.437**

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 484.259.238.760 VND (Tại ngày 01/01/2025 là 539.908.525.124 VND).
- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 81.363.012.687 VND (Tại ngày 01/01/2025 là 87.134.110.031 VND).

5.11 Tăng, giảm Tài sản cố định thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Phương tiện vận tải	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại ngày 01/01/2025	**1.572.302.368**	**1.572.302.368**
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	**1.572.302.368**	**1.572.302.368**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại ngày 01/01/2025	**949.932.685**	**949.932.685**
Tăng trong năm	**393.075.588**	**393.075.588**
Khấu hao trong năm	393.075.588	393.075.588
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	**1.343.008.273**	**1.343.008.273**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số dư tại ngày 01/01/2025	**622.369.683**	**622.369.683**
Số dư tại ngày 31/12/2025	**229.294.095**	**229.294.095**

5.12 Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tài sản vô hình khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại ngày 01/01/2025	**53.027.637.548**	**451.071.228**	**33.132.449.677**	**86.611.158.453**
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	**53.027.637.548**	**451.071.228**	**33.132.449.677**	**86.611.158.453**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại ngày 01/01/2025	**21.415.449.101**	**359.613.473**	**3.816.952.236**	**25.592.014.810**
Tăng trong năm	**172.339.008**	**24.943.020**	**2.465.145.336**	**2.662.427.364**
Khấu hao trong năm	172.339.008	24.943.020	2.465.145.336	2.662.427.364
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	**21.587.788.109**	**384.556.493**	**6.282.097.572**	**28.254.442.174**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư tại ngày 01/01/2025	**31.612.188.447**	**91.457.755**	**29.315.497.441**	**61.019.143.643**
Số dư tại ngày 31/12/2025	**31.439.849.439**	**66.514.735**	**26.850.352.105**	**58.356.716.279**

Trong đó:

- Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày tại 31/12/2025 là 6.459.765.711 VND (Tại ngày 01/01/2025 là 6.459.765.711 VND).
- Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đã dùng thế chấp các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 43.020.313.942 VND (Tại ngày 01/01/2025 là 43.902.397.174 VND).

5.13 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Bất động sản đầu tư cho thuê	01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2025
Nguyên giá	**31.597.726.547**	-	-	**31.597.726.547**
Sàn Thương mại dịch vụ - Chung cư 17 Hồ Hảo Hớn	5.546.280.685	-	-	5.546.280.685
Văn phòng làm việc tại Chung cư Vạn Đô	1.748.530.392	-	-	1.748.530.392
Sàn giao dịch Bất động sản tại Chung cư Vạn Đô	1.067.851.400	-	-	1.067.851.400
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Vạn Đô	10.832.417.430	-	-	10.832.417.430
Khu văn phòng thương mại dịch vụ Chung cư Horizon	3.247.061.227	-	-	3.247.061.227
Nhà máy Cán Kéo	6.424.310.413	-	-	6.424.310.413
Tiền thuê đất Nhà máy Cán Kéo	2.731.275.000	-	-	2.731.275.000
Giá trị hao mòn lũy kế	**20.964.257.729**	**1.509.218.148**	-	**22.473.475.877**
Sàn Thương mại dịch vụ - Chung cư 17 Hồ Hảo Hớn	3.882.396.504	554.628.060	-	4.437.024.564
Văn phòng làm việc tại Chung cư Vạn Đô	1.004.001.808	75.377.160	-	1.079.378.968
Sàn giao dịch Bất động sản tại Chung cư Vạn Đô	617.129.207	46.394.916	-	663.524.123
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Vạn Đô	6.483.306.097	433.296.696	-	6.916.602.793
Khu văn phòng thương mại dịch vụ Chung cư Horizon	1.620.903.148	129.645.660	-	1.750.548.808
Nhà máy Cán Kéo	6.206.510.413	198.000.000	-	6.404.510.413
Tiền thuê đất Nhà máy Cán Kéo	1.150.010.552	71.875.656	-	1.221.886.208
Giá trị còn lại	**10.633.468.818**	-	**1.509.218.148**	**9.124.250.670**
Sàn Thương mại dịch vụ - Chung cư 17 Hồ Hảo Hớn	1.663.884.181	-	554.628.060	1.109.256.121
Văn phòng làm việc tại Chung cư Vạn Đô	744.528.584	-	75.377.160	669.151.424
Sàn giao dịch Bất động sản tại Chung cư Vạn Đô	450.722.193	-	46.394.916	404.327.277
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Vạn Đô	4.349.111.333	-	433.296.696	3.915.814.637
Khu văn phòng thương mại dịch vụ Chung cư Horizon	1.626.158.079	-	129.645.660	1.496.512.419
Nhà máy Cán Kéo	217.800.000	-	198.000.000	19.800.000
Tiền thuê đất Nhà máy Cán Kéo	1.581.264.448	-	71.875.656	1.509.388.792

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

5.13 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 Hòa, 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 12.060.869.542 VND và 721.260.518 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).

5.14 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí xây dựng dự án nhà máy Silica	3.131.766.995	3.131.766.995
Chi phí đầu tư mở rộng mỏ đá - Phước Hòa	12.114.202.910	10.128.760.123
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	11.007.215.929	5.777.402.080
Tổng	**26.253.185.834**	**19.037.929.198**

5.15 Lợi thế thương mại

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Lợi thế thương mại đầu tư dài hạn vào Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	62.481.132.834	62.481.132.834
Lợi thế thương mại đầu tư dài hạn vào Công ty Cổ phần Phước Hòa FICO	1.268.633.495	1.268.633.495
Tổng	**63.749.766.329**	**63.749.766.329**
Đã phân bổ vào chi phí lũy kế đến cuối kỳ trước	40.840.017.628	34.591.904.343
Đã phân bổ vào chi phí trong kỳ	6.248.113.283	6.248.113.284
Lợi thế thương mại còn phân bổ cuối năm	**16.661.635.418**	**22.909.748.702**

5.16 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 Xăng dầu Thành Tâm	-	-	3.467.718.173	3.467.718.173
Công ty TNHH SX - TM Bao Bì Phương Nam	976.388.741	976.388.741	1.740.920.935	1.740.920.935
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Xuất Nhập Khẩu Ngọc Thiện	4.938.540.192	4.938.540.192	-	-
Công ty TNHH MTV SX và TM Bùi Đức	6.867.050.400	6.867.050.400	-	-
Công ty Cổ phần Vitaly	158.938.225	158.938.225	285.403.112	285.403.112
Công ty TNHH Hải Tùng	4.814.457.120	4.814.457.120	8.712.478.500	8.712.478.500
Chi nhánh Công ty TNHH Xây dựng Công trình Hùng Vương tại Bà Rịa-Vũng Tàu	1.752.919.855	1.752.919.855	5.187.464.544	5.187.464.544
Công ty TNHH Vật liệu Công nghiệp Hoàng Phát	613.468.436	613.468.436	762.879.110	762.879.110
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Than Hùng Trọng	6.511.104.000	6.511.104.000	3.720.117.500	3.720.117.500
Các đối tượng khác	49.284.881.739	49.284.881.739	43.368.876.441	43.368.876.441
Tổng	**75.917.748.708**	**75.917.748.708**	**67.245.858.315**	**67.245.858.315**
Trong đó:				
Phải trả người bán là các bên liên quan	***158.938.225***	***158.938.225***	***1.472.278.832***	***1.472.278.832***
(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)				

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

5.17 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
Công ty TNHH Lộc Vàng	5.814.504.668	-
Các đối tượng khác	7.761.945.507	6.569.908.609
Tổng	**110.811.395.675**	**103.804.854.109**

(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.

5.18 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Lãi vay phải trả	794.175.391	803.025.375
Chi phí hỗ trợ, chiết khấu bán hàng	-	1.236.847.376
Chi phí gia công đá xô bồ Phước Hòa FiCO	11.750.420.344	6.654.250.041
Chi phí phải trả khác	5.780.155.468	6.266.164.371
Tổng	**18.324.751.203**	**14.960.287.163**

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
Phải nộp	**13.218.694.394**	**140.195.766.823**	**140.763.400.911**	**12.651.060.306**
Thuế GTGT	4.236.337.202	70.304.921.486	69.335.721.912	5.205.536.776
Thuế xuất, nhập khẩu	-	919.655.100	919.655.100	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.685.932.647	12.046.659.105	12.098.422.814	1.634.168.938
Thuế thu nhập cá nhân	708.660.400	4.084.468.788	4.378.497.450	414.631.738
Thuế tài nguyên	3.709.216.544	22.708.351.258	22.618.954.296	3.798.613.506
Phí bảo vệ môi trường	-	8.393.074.699	8.393.074.699	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	5.986.968.946	5.986.968.946	-
Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản	1.368.617.000	40.000.000	1.408.617.000	-
Các loại thuế khác	-	57.000.000	57.000.000	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.509.930.601	15.654.667.441	15.566.488.694	1.598.109.348
Phải thu	**1.752.491.290**	**185.564.255**	**1.335.739.487**	**2.902.666.522**
Thuế GTGT nộp thừa	-	7.772.428	7.772.428	-
Thuế xuất, nhập khẩu nộp thừa	62.090.369	-	115.199	62.205.568
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	929.932.112	-	1.248.698.480	2.178.630.592
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	243.256.100	165.478.978	66.840.531	144.617.653
Tiền thuê đất nộp thừa	110.109.363	-	-	110.109.363
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	407.103.346	12.312.849	12.312.849	407.103.346

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

5.20 Phải trả khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	**34.426.104.593**	**37.430.145.960**
Kinh phí công đoàn	56.718.700	234.398.020
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	58.271.594	209.740.697
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	16.885.655.141	17.435.655.141
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	220.949.316	88.322.402
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	714.580.798	732.580.798
Các khoản phải trả, phải nộp khác	16.489.929.044	18.729.448.902
b) Dài hạn	**26.440.925.716**	**49.638.014.561**
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	8.625.741.729	8.887.429.629
Phải trả Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt (i)	17.815.183.987	40.750.584.932
Tổng	**60.867.030.309**	**87.068.160.521**
Trong đó:		
Phải trả khác là các bên liên quan	***17.815.183.987***	***40.750.584.932***
(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)		

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

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

5.21 Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2025 (VND)		Phát sinh 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
a) Vay ngắn hạn	**862.417.781.738**	**862.417.781.738**	**1.901.787.642.811**	**1.869.288.495.023**	**829.918.633.950**	**829.918.633.950**
a1) Vay ngắn hạn ngân hàng	**862.263.781.751**	**862.263.781.751**	**1.901.633.642.820**	**1.868.980.495.019**	**829.610.633.950**	**829.610.633.950**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (1a)	459.164.841.309	459.164.841.309	1.013.656.048.017	1.034.755.878.938	480.264.672.230	480.264.672.230
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (2)	2.500.000.000	2.500.000.000	39.900.000.000	52.400.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 5 (3)	89.975.085.285	89.975.085.285	138.875.085.285	70.100.000.000	21.200.000.000	21.200.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) Hội Sở (4)	86.797.190.560	86.797.190.560	201.272.774.896	188.336.490.506	73.860.906.170	73.860.906.170
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 5 Tp. Hồ Chí Minh (5)	6.519.543.337	6.519.543.337	84.188.159.923	96.668.616.586	19.000.000.000	19.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Bình Dương (6)	184.442.260.775	184.442.260.775	422.746.815.640	425.938.925.695	187.634.370.830	187.634.370.830
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	-	-	745.649.000	745.649.000	-	-
Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Việt Nam Thịnh Vượng	2.602.120	2.602.120	19.406.909	16.804.789	-	-
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Thẻ tín dụng (1b)	211.573.645	211.573.645	229.703.150	18.129.505	-	-
Vay các đối tượng khác (7)	32.650.684.720	32.650.684.720	-	-	32.650.684.720	32.650.684.720

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

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

	31/12/2025 (VND)		Phát sinh 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
a2) Nợ dài hạn đến hạn trả	**153.999.987**	**153.999.987**	**153.999.991**	**308.000.004**	**308.000.000**	**308.000.000**
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV quốc tế CHAILEASE (8)	153.999.987	153.999.987	153.999.991	308.000.004	308.000.000	308.000.000
b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	**5.493.000.000**	**5.493.000.000**	**5.859.000.000**	**519.999.991**	**153.999.991**	**153.999.991**
b1) Vay dài hạn ngân hàng	**5.493.000.000**	**5.493.000.000**	**5.859.000.000**	**366.000.000**	**-**	**-**
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Bình Dương (6)	5.493.000.000	5.493.000.000	5.859.000.000	366.000.000	-	-
b2) Nợ thuê tài chính dài hạn	**-**	**-**	**-**	**153.999.991**	**153.999.991**	**153.999.991**
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV quốc tế CHAILEASE (8)	-	-	-	153.999.991	153.999.991	153.999.991
Tổng	**867.910.781.738**	**867.910.781.738**	**1.907.646.642.811**	**1.869.808.495.014**	**830.072.633.941**	**830.072.633.941**

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay:

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

(1a) Hợp đồng tín dụng	:	Số 01/2025/77158/HĐTD ngày 31/12/2024
Hạn mức tín dụng	:	500.000.000.000 VND
Thời hạn cấp hạn mức	:	Đến hết ngày 31/12/2025
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động, mở L/C và bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh
Lãi suất 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 tại ngày 31/12/2025	:	459.164.841.309 VND
(1b) Hợp đồng tín dụng	:	Số 114/2025/77158/HĐTD ngày 15/9/2025
Hạn mức tín dụng	:	1.500.000.000 VND
Số dư tại ngày 31/12/2025	:	211.573.645 VND

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

Hợp đồng tín dụng	:	số BCLC-4328-01 ngày 03/03/2025
Hạn mức tín dụng	:	100.000.000.000 VND
Thời hạn cấp hạn mức	:	12 tháng tính từ ngày hợp đồng này nhưng không vượt quá thời hạn của Hợp đồng tín dụng Công ty mẹ
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng (bao gồm thép cuộn) và than;
Lãi suất vay	:	Lãi suất cho vay và cơ chế điều chỉnh lãi suất sẽ được bên ngân hàng và khách hàng thỏa thuận theo cung cầu vốn thị trường, nhu cầu vay vốn, và mức độ tín nhiệm của khách hàng và được quy định cụ thể trong (các) khế ước nhận nợ hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa ngân hàng và Công ty;
Hình thức đảm bảo tiền vay	:	Thế chấp bằng Quyền đòi nợ luân chuyển/ khoản phải thu luân chuyển đảm bảo cho số dư nợ vay và tương đương vay tối đa 100.000.000.000 VND;
Số dư tại ngày 31/12/2025		2.500.000.000 VND

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

(3a) Hợp đồng tín dụng	:	Số 6222-LAV-202500600 ngày 16/10/2025;
Hạn mức tín dụng	:	40.000.000.000 VND;
Thời hạn cấp hạn mức	:	36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Ngân hàng sẽ tiến hành xem xét lại việc cấp hạn mức tín dụng định kỳ hàng năm;
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh và mở L/C mua hàng hóa, nguyên vật liệu phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
Lãi suất vay	:	Lãi suất cho vay thả nổi, kỳ hạn điều chỉnh lãi suất được quy định cụ thể tại từng Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ hoặc thể hiện trên thông báo bằng văn bản;
Hình thức đảm bảo tiền vay	:	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6222-LCP-202500276 ngày 16/10/2025;
Số dư tại ngày 31/12/2025	:	39.975.085.285 VND.
(3b) Hợp đồng tín dụng	:	6222-LAV-202300530 ngày 19/7/2023 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 6222-LAV-202300530-01 ngày 19/7/2024;
Hạn mức tín dụng	:	60.000.000.000 VND;
Thời hạn cấp hạn mức	:	36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Ngân hàng sẽ tiến hành xem xét lại việc cấp hạn mức tín dụng định kỳ hàng năm;
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động thực hiện phương án sản xuất kinh doanh năm 2024 - 2025;
Lãi suất vay	:	Lãi suất cho vay được xác định trên từng giấy nhận nợ; Mức lãi suất tại thời điểm ký là 7,5%/năm; Lãi suất cho vay áp dụng với dư nợ gốc bị quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn;
Hình thức đảm bảo tiền vay	:	Các Hợp đồng cầm cố tài sản mà Công ty ký kết với Ngân hàng, trong đó bao gồm các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn của Công ty;
Số dư tại ngày 31/12/2025	:	50.000.000.000 VND.

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

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

Hợp đồng tín dụng	:	Số 1015269.25 ngày 20/02/2025;
Hạn mức tín dụng	:	150.000.000.000 VND;
Thời hạn cấp hạn mức	:	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 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 tại ngày 31/12/2025		8.247.190.560 VND.

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

(4.2) Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh Sản phẩm FiCO

Hợp đồng tín dụng	:	1013485.25 ngày 20/02/2025;
Hạn mức tín dụng	:	100.000.000.000 VND (cho vay ngắn hạn), 20.000.000.000 VND (tín dụng chứng từ L/C);
Thời hạn cấp hạn mức	:	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động, mở L/C phục vụ hoạt động kinh doanh mua bán vật liệu xây dựng;
Lãi suất vay	:	Lãi suất cho vay thả nổi được xác định trên từng Đơn đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ;
Hình thức đảm bảo tiền vay	:	Bảo lãnh của Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - CTCP (Công ty mẹ) cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty; 3.058.343 cổ phiếu Công ty Cổ phần Hóa An (mã DHA) thuộc sở hữu của Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - CTCP; 3.056.097 cổ phiếu Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh (mã TTC) thuộc sở hữu của Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - CTCP; Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn của Công ty;
Số dư tại ngày 31/12/2025		78.550.000.000 VND.

(5) Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 5 TP. Hồ Chí Minh

Hợp đồng tín dụng	:	Số 6222-LAV-202500493 ngày 21/8/2025;
Hạn mức tín dụng	:	40.000.000.000 VND;
Thời hạn cấp hạn mức	:	Theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, mở các cam kết bảo lãnh, mở LC,...
Lãi suất vay	:	Được xác định trên từng giấy nhận nợ, trong đó lãi suất áp dụng đến hết ngày 31/12/2025 là 4,6%/năm;
Hình thức đảm bảo tiền vay	:	Đảm bảo bằng quyền tài sản và tài sản theo Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp Quyền khai thác khoáng sản số 6222-LCP-201900228/03 ngày 21/8/2025, trong đó bao gồm: Quyền khai thác khoáng sản tại mỏ đá xây dựng núi Ông Trịnh, phường Phước Hòa và phường Tân Phước, Thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường Tân Phước, TP. Hồ Chí Minh); Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Công ty Cổ phần Phước Hòa đứng tên;
Số dư tại ngày 31/12/2025	:	6.519.543.337 VND.

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

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

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

Hợp đồng tín dụng	:	Số 038A25/HM-QLN ngày 05/11/2025;
Hạn mức tín dụng	:	50.000.000.000 VND;
Thời hạn cấp hạn mức	:	Đến hết ngày 14/11/2026; Thời hạn vay theo từng khế ước là tối đa 06 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân;
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
Lãi suất vay	:	Áp dụng theo từng khế ước nhận nợ;
Hình thức đảm bảo tiền vay	:	Thế chấp hàng tồn kho tối thiểu theo hợp đồng thế chấp số 004TC22-QLN ngày 17/05/2022 kèm Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 03/004TC22-QLN ngày 05/11/2025 và Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng số 007TC22-QLN ngày 17/05/2022 và kèm hợp đồng sửa đổi bổ sung số 03/007TC22-QLN ngày 05/11/2025;
Số dư tại ngày 31/12/2025	:	49.935.260.775 VND.

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

Hợp đồng tín dụng	:	Số 042A25/BBD-QLN ngày 18/11/2025;
Hạn mức tín dụng	:	140.000.000.000 VND;
Thời hạn cấp hạn mức	:	01 năm kể từ ngày giải ngân;
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
Lãi suất vay	:	Lãi suất được xác định trong từng trường hợp cụ thể;
Hình thức đảm bảo tiền vay	:	Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của Công ty, bao gồm: + Thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; Tài sản gắn liền với đất số 005TT22-QLN ký ngày 21/3/2022; + Thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 006TT22-QLN ký ngày 21/3/2022; + Thế chấp tài sản là máy móc thiết bị theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị dây chuyền 1 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 023TC22 ký ngày 17/10/2022; + Thế chấp tài sản là máy móc thiết bị theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị dây chuyền 2 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 036TC20-QLN ngày 29/10/2020; + Thế chấp tài sản là máy móc thiết bị theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị dây chuyền 3 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 024TC22 ký ngày 17/10/2022; + Thế chấp tài sản là máy móc thiết bị theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 025TC17 ký ngày 17/10/2022; + Thế chấp tài sản là máy móc thiết bị theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 041TC23 ký ngày 24/10/2023; + Thế chấp tài sản là Xe ô tô Ford Everest Titanium biển số 61A – 673.09 theo Hợp đồng thế chấp phương tiện giao thông đường bộ số 014TC19-QLN ngày 01/10/2019; + Thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 890929, số vào sổ cấp GCN CS 13562 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/11/2019 Ngân hàng cùng ông Quản Trọng Hùng và bà Lê Thị Thu Hiền ký ngày 29/9/2020; Tài sản thế chấp là hàng tồn kho theo Hợp đồng thế chấp số 020TC21-QLN ngày 23/8/2021;
Số dư tại ngày 31/12/2025	:	134.507.000.0000 VND

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

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

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

Hợp đồng tín dụng	:	Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 029A24/TDH-QLN ngày 17/6/2025 kèm theo hợp đồng cấp tín dụng số 029A24/BBD-QLN ngày 28/10/2024;
Hạn mức tín dụng	:	Số tiền cho vay tối đa là 5.859.000.000 VND nhưng không vượt quá 77% tổng chi phí đầu tư tài sản cố định;
Thời hạn cấp hạn mức	:	96 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay đầu tiên;
Mục đích vay	:	Tài trợ phương án đầu tư nâng cấp sửa chữa hệ thống phòng cháy chữa cháy;
Lãi suất vay	:	Theo thông báo lãi suất cho vay của ngân hàng trong từng thời kỳ;
Hình thức đảm bảo tiền vay	:	Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của Công ty, bao gồm: - Hàng tồn kho; - Máy móc, thiết bị; - Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;
Số dư tại ngày 31/12/2025		5.493.000.000 VND.

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

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

- Công ty vay ngắn hạn theo biên bản thỏa thuận vay tiền ngày 27/5/2015; Số tiền vay là 2.000.000.000 VND; Thời hạn vay 03 tháng kể từ ngày ký biên bản thỏa thuận; Lãi suất 7,5%. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2025 là 2.000.000.000 VND.
- Công ty vay ngắn hạn theo Hợp đồng vay tiền ngày 09/3/2018; Số tiền vay là 12.200.000.000 VND; Thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày 09/3/2018; Lãi suất theo đúng lãi suất ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam Chi nhánh Quận 12 cho Công ty TNHH TM - XD Hải Phong vay. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2025 là 10.700.000.000 VND.
- Hai bên đang trao đổi và thống nhất gia hạn các hợp đồng vay nêu trên theo quy định tại Phụ lục của Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 277/FICO/HĐCN-ASEAN ngày 29/8/2018 về việc Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP nhận chuyển nhượng 51% cổ phần của Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á.

(7.2) Vay Công ty Cổ phần Thế giới G7

- Theo Hợp đồng vay tiền ngày 10/5/2018; Số tiền vay là 19.950.684.720 VND; Thời hạn vay 01 năm kể từ ngày 10/5/2018; Lãi suất: Theo đúng lãi suất Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Thủ Đức áp dụng cho Công ty Cổ phần Thế giới G7. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2025 là 19.950.684.720 VND.
- Hai bên đang trao đổi và thống nhất gia hạn các Hợp đồng vay nêu trên theo quy định tại Phụ lục của Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 277/FICO/HĐCN-ASEAN ngày 29/8/2018 về việc Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP nhận chuyển nhượng 51% cổ phần của Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á.

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

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

- Hợp đồng cho thuê tài chính số B220607603 ngày 09/6/2022;
- Tài sản thuê: xe nâng CHL (nguyên giá: 1.663.200.000 VND);
- -Mục đích sử dụng: Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Số tiền cho thuê: 1.330.560.000 VND (bao gồm 10% thuế GTGT và 70% giá trị trài sản);
- Lãi suất cho thuê: 11,2%/năm;
- Thời hạn thuê: 48 tháng kể từ ngày đầu tiên Công ty cho thuê chuyển khoản cho Tổng Công ty;
- Tổng dư nợ của các Hợp đồng cho thuê tài chính tại ngày 31/12/2025 là 153.999.987 VND, trong đó, các khoản phải trả trong vòng 12 tháng tiếp theo là 153.999.987 VND.

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	6.276.169.943	8.435.048.605
Khoản hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các kỳ trước	(1.249.622.657)	(1.249.622.657)
Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(5.026.547.286)	(7.185.425.948)
b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**14.212.247.717**	**11.546.876.083**
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	19.238.795.003	18.732.302.031
Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(5.026.547.286)	(7.185.425.948)

5.23 Dự phòng phải trả dài hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí phục hồi môi trường tại khu vực mỏ cát, đá	4.897.229.132	4.550.054.132
Chi phí san lấp mặt bằng hồ nước khu vực mỏ cát	1.772.249.998	1.772.249.998
Tổng	**6.669.479.130**	**6.322.304.130**

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

5.24 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại ngày 01/01/2024	**1.270.000.000.000**	**22.161.000.000**	**(221.823.855.880)**	**26.037.074.376**	**491.160.859.690**	**4.247.685.484**	**1.591.782.763.670**
Lãi (lỗ) trong năm trước	-	-	-	-	83.441.448.227	(923.357.385)	82.518.090.842
Điều chỉnh do thanh lý một phần công ty Cổ phần Hóa An	-	-	20.020.000.000	-	(20.020.000.000)	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	(63.500.000.000)	(7.011.176.317)	(70.511.176.317)
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	8.216.733.838	(8.216.733.838)	-	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(5.541.190.804)	(1.404.824.400)	(6.946.015.204)
Trích Quỹ thưởng HĐQT, BKS	-	-	-	-	(886.440.000)	(313.560.000)	(1.200.000.000)
Điều chỉnh hợp nhất	-	-	-	-	(44.715.201.552)	-	(44.715.201.552)
Số dư tại 31/12/2024	**1.270.000.000.000**	**22.161.000.000**	**(201.803.855.880)**	**34.253.808.214**	**431.722.741.723**	**(5.405.232.618)**	**1.550.928.461.439**
Số dư tại 01/01/2025	**1.270.000.000.000**	**22.161.000.000**	**(201.803.855.880)**	**34.253.808.214**	**431.722.741.723**	**(5.405.232.618)**	**1.550.928.461.439**
Lãi trong năm này	-	-	-	-	118.637.057.581	12.008.250.433	130.645.308.014
Tăng vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Phước Hòa (ii)	-	22.159.988.000	-	(22.159.988.000)	-	3.136.002.000	3.136.002.000
Chia cổ tức (i)	-	-	-	-	(63.500.000.000)	(5.857.775.400)	(69.357.775.400)
Trích Quỹ đầu tư phát triển (i)	-	-	-	58.262.967.414	(58.262.967.414)	-	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi (i)	-	-	-	-	(5.643.331.908)	(877.193.414)	(6.520.525.322)
Trích Quỹ thưởng HĐQT, BKS (i)	-	-	-	-	(839.999.130)	(296.670.870)	(1.136.670.000)
Điều chỉnh hợp nhất	-	-	-	-	3.230.880.085	2.034.778.626	5.265.658.711
Số dư tại ngày 31/12/2025	**1.270.000.000.000**	**44.320.988.000**	**(201.803.855.880)**	**70.356.787.628**	**425.344.380.937**	**4.742.158.757**	**1.612.960.459.442**

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

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

5.24 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

(ii) 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.

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 chủ sở hữu và chia lợi nhuận

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư 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 đã chia	**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	70.356.787.628	34.253.808.214
Tổng	**70.356.787.628**	**34.253.808.214**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 HỢP NHẤT

6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
a) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1.194.960.042.796**	**1.380.301.049.922**
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	1.160.516.796.449	1.354.858.727.453
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.093.234.015	13.437.620.019
Doanh thu kinh doanh bất động sản	12.060.869.542	11.665.758.972
Doanh thu khác	8.289.142.790	338.943.478
b) Các khoản giảm trừ doanh thu	**8.738.378.524**	**11.121.841.092**
Chiết khấu thương mại	7.531.125.492	10.584.070.346
Giảm giá hàng bán	375.723.962	482.038.246
Hàng bán bị trả lại	831.529.070	55.732.500
c) Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch	**1.186.221.664.272**	**1.369.179.208.830**
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	1.151.778.417.925	1.343.736.886.361
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.093.234.015	13.437.620.019
Doanh thu kinh doanh bất động sản	12.060.869.542	11.665.758.972
Doanh thu khác	8.289.142.790	338.943.478
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)	***55.182.591.720***	***91.781.771.574***
Giảm trừ doanh thu là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)	***1.418.437.740***	***1.478.407.572***

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn thành phẩm, hàng hóa đã bán	969.346.303.149	1.165.125.213.642
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.908.458.773	5.566.925.430
Giá vốn kinh doanh bất động sản	721.260.518	2.069.970.036
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	13.026.354.264	8.742.028.752
Giá vốn khác	12.812.754.709	(101.105.352)
Tổng	**1.000.815.131.413**	**1.181.403.032.508**

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

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	20.827.894.248	11.170.421.155
Lãi bán các khoản đầu tư	3.790.615.200	6.866.590.946
Cổ tức, lợi nhuận được chia	302.000.000	1.895.172.743
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	270.176.895	290.238.529
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	23.989.699	57.724.542
Tổng	**25.214.676.042**	**20.280.147.915**

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	33.771.141.605	35.767.194.520
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	40.425.805	111.048.512
Chi phí/Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(396.269.999)	788.360.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	3.432
Chi phí tài chính khác	35.788.401	-
Tổng	**33.451.085.812**	**36.666.606.464**

6.5 Phần lãi trong Công ty liên doanh, liên kết

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty Cổ phần Xi Măng FiCO Tây Ninh	67.218.545.550	68.226.487.034
Công ty Cổ phần Hoá An	24.812.970.785	12.269.980.927
Công ty Cổ phần Vitaly	(7.151.102.801)	(14.378.763.225)
Công ty TNHH Xây dựng FiCO - Corea	104.005.279	(443.558.686)
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	200.014.509	4.535.203.646
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	486.724.914	1.100.777.796
Công ty Cổ phần Bao Bì và Khoáng sản số 1	(2.392.834.760)	(240.365.617)
Tổng	**83.278.323.476**	**71.069.761.875**

6.6 Chi phí bán hàng

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên	9.787.672.815	10.175.826.999
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	1.493.309.496	1.506.315.252
Chi phí dùng cụ, đồ dùng	18.487.648	66.120
Chi phí khấu hao TSCĐ	758.557.834	1.126.028.681
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.686.588.377	8.228.396.537
Chi phí bằng tiền khác	3.323.805.809	2.835.799.704
Tổng	**21.068.421.979**	**23.872.433.293**

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

6.7 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	68.157.937.709	63.813.923.727
Chi phí vật liệu quản lý	1.343.779.458	1.684.784.092
Chi phí đồ dùng văn phòng	714.114.144	828.335.293
Chi phí khấu hao TSCĐ	5.033.563.400	4.782.055.937
Thuế phí và lệ phí	674.915.944	743.305.659
Hoàn nhập (trích lập) dự phòng	5.853.391.627	5.055.988.881
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.919.049.546	18.182.334.326
Chi phí bằng tiền khác	22.050.191.542	18.901.139.419
Phân bổ lợi thế thương mại	6.248.113.284	6.248.113.284
Tổng	**128.995.056.654**	**120.239.980.618**

6.8 Lợi nhuận khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác		
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	29.742.293.274	1.917.191.977
Thu nhập từ bồi thường, chiết khấu được hưởng	24.590.845	148.536.624
Thu nhập từ bán xăng, dầu, điện và dịch vụ khoan bắn mìn	31.519.633.240	31.142.407.701
Thu nhập từ cung cấp dịch vụ cho thuê	2.301.839.277	2.530.083.849
Thu nhập từ cung cấp dịch vụ cho thuê nhà xưởng	5.743.669.782	-
Các khoản khác	2.313.694.098	5.864.167.057
Tổng	**71.645.720.516**	**41.602.387.208**
Trong đó:		
Thu nhập khác là các bên liên quan *(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)*	***11.680.308***	***67.062.712***
Chi phí khác		
Chi phí từ bán xăng, dầu, điện và dịch vụ khoan bắn mìn	27.747.033.221	30.068.642.593
Chi phí hỗ trợ nhà phân phối	2.467.098.605	2.955.521.029
Các khoản bị phạt, đền bù	1.101.098.241	335.608.071
Khấu hao TSCĐ và chi phí cho thuê mặt bằng	1.368.311.659	1.756.206.539
Các khoản khác	4.450.755.414	9.887.285.122
Tổng	**37.134.297.140**	**45.003.263.354**
Lợi nhuận khác	**34.511.423.376**	**(3.400.876.146)**

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

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	281.848.145.780	441.042.191.704
Chi phí nhân công	126.870.579.279	139.423.793.085
Chi phí khấu hao tài sản cố định	41.384.543.261	41.297.839.671
Chi phí dịch vụ mua ngoài	77.439.953.890	241.213.224.510
Chi phí khác bằng tiền	60.360.674.324	61.337.246.179
Tổng	**587.903.896.534**	**924.314.295.149**

6.10 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành phát sinh tại Tổng Công ty và các công ty con	12.046.659.105	10.782.425.171
Tổng	**12.046.659.105**	**10.782.425.171**

6.11 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	2.204.424.189	1.645.673.578
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	**2.204.424.189**	**1.645.673.578**

6.12 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 Trình bày lại VND
Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ (VND)	118.637.057.581	83.441.448.227
Các khoản điều chỉnh giảm (i)	-	(6.483.331.038)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu	118.637.057.581	76.958.117.189
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	127.000.000	127.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**934**	**606**

(i) Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 có thể được phân bổ cho Quỹ khen thưởng, phúc lợi, Quỹ thưởng Ban Điều hành. Nếu loại trừ số trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, Quỹ thưởng Ban Điều hành cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sẽ giảm và lãi cơ bản trên cổ phiếu cũng giảm tương ứng.

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

6.12 Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Tiếp theo)

Tổng Công ty xác định lại số trích quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ thưởng Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 trên lợi nhuận sau thuế năm 2024 đã được phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông trong năm 2025. Theo đó, "Lãi cơ bản trên cổ phiếu" cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được trình bày lại như sau:

	Số đã trình bày	Số trình bày lại	Chênh lệch
Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ (VND)	83.441.448.227	83.441.448.227	-
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi, thưởng cán bộ quản lý (VND)	-	(6.483.331.038)	(6.483.331.038)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	83.441.448.227	76.958.117.189	(6.483.331.038)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	127.000.000	127.000.000	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**657**	**606**	**(51)**

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 gồm:

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

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

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

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bà Đỗ Thị Hiếu	Chủ tịch HĐQT	1.181.479.000	1.179.400.000
Ông Cao Trường Thụ	Thành viên HĐQT	96.000.000	96.000.000
Ông Nguyễn Xuân Thắng	Thành viên HĐQT	833.444.000	832.000.000
Ông Phạm Việt Thắng	Thành viên HĐQT	96.000.000	96.000.000
Ông Đặng Minh Thừa	Nguyên Thành viên HĐQT	16.000.000	96.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Vũ Chương	Thành viên HĐQT	64.533.300	-
Tổng		**2.287.456.300**	**2.299.400.000**

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

Họ và tên	Chức danh	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)

Tiền lương và các lợi tích 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 Phạm Việt Thắng	Phó Tổng Giám đốc	796.359.000	794.800.000
Ông Nguyễn Đức Lợi	Phó Tổng Giám đốc	100.000.000	-
Ông Nguyễn Xuân Hùng	Kế toán trưởng	737.444.000	736.000.000
Bà Phạm Thị Mỹ Vân	Nguyên người phụ trách quản trị	-	181.122.800
Bà Nguyễn Lê Dung	Người phụ trách quản trị	302.728.200	161.210.000
Tổng		**2.968.552.200**	**2.903.132.800**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giao dịch mua			**31.059.676.342**	**84.615.641.244**
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Mua vật liệu	9.973.447.427	37.421.507.191
Công ty Cổ phần Bao bì Khoáng sản Số 01	Công ty liên kết	Mua vật liệu xây dựng	7.706.267.178	13.295.249.500
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			**55.182.591.720**	**91.781.771.574**
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Bán vật liệu	-	21.389.081.931
Công ty Cổ phần Xi măng FiCO Tây Ninh	Công ty liên kết	Bán vật liệu	601.088.181	2.459.397.910
Công ty CP Bê tông FiCO Pan - United	Công ty liên kết	Bán vật liệu xây dựng	20.784.585.244	22.086.727.035
Công ty TNHH Xây dựng FiCO - Corea	Công ty liên kết	Bán vật liệu xây dựng	31.550.833.902	45.846.564.698
Công ty Cổ phần Bao bì Khoáng sản Số 01	Công ty liên kết	Bán vật liệu xây dựng	2.246.084.393	-
Giảm trừ doanh thu			**1.418.437.740**	**1.478.407.572**
Công ty Cổ phần Bao bì Khoáng sản Số 01	Công ty liên kết	Giảm trừ doanh thu	4.399.980	-
Công ty TNHH Xây dựng FiCO - Corea	Công ty liên kết	Giảm trừ doanh thu	792.057.533	1.478.407.572
		Hàng bán trả lại	621.980.227	-
Giao dịch khác			**50.912.462.146**	**51.347.562.738**
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Thu nhập từ hỗ trợ bù gạch bể vỡ	11.680.308	67.062.712
		Giảm giá hàng bán được hưởng	25.342.223	136.229.934
		Chiết khấu thương mại	23.772.222	284.470.092
		Điều chỉnh tăng các hóa đơn	-	9.750.000
		Hàng mẫu	1.617.393	-
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 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			**21.464.907.537**	**40.122.328.716**
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Tiền bán hàng	13.522.608.095	23.821.330.443
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ cao	Công ty liên kết	Tiền bán hàng	176.801.280	176.801.280
Công ty Cổ phần Xi măng FiCO Tây Ninh	Công ty liên kết	Phải thu tiền bán hàng hóa	-	438.692.664
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	Công ty liên kết	Phải thu tiền bán hàng hóa	938.634.735	4.895.223.228
Công ty TNHH Xây dựng FiCO - Corea	Công ty liên kết	Phải thu tiền bán hàng hóa	6.821.863.427	10.790.281.101
Công ty Cổ phần Bao bì và Khoáng sản số 1	Công ty liên kết	Phải thu tiền bán hàng hóa	5.000.000	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn			**27.976.650**	**27.976.650**
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ cao	Công ty liên kết	Mua hàng	27.976.650	27.976.650
Phải thu khác			**36.712.208.413**	**60.647.609.358**
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Vốn điều lệ	20.579.214.440	20.579.214.440
		Nợ trước cổ phần hóa	4.722.757.195	4.722.757.195
		Phải thu khác	3.688.800	3.688.800
Công ty Cổ phần Havali FiCO	Công ty liên kết	Nợ trước cổ phần hóa	5.462.296.435	5.462.296.435
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ cao	Công ty liên kết	Nợ trước cổ phần hóa	21.196.748	21.196.748
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	Công ty liên kết	Dự án FiCO Tower	-	22.935.400.945
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	Cổ đông lớn	Lãi cho vay	5.923.054.795	6.923.054.795
Phải trả người bán ngắn hạn			**158.938.225**	**1.472.278.832**
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Mua gạch	158.938.225	285.403.112
Công ty Cổ phần Bao bì và Khoáng sản số 1	Công ty liên kết của Công ty con	Mua vật tư	-	1.186.875.720
Phải trả dài hạn khác			**17.815.183.987**	**40.750.584.932**
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	Công ty liên kết	Dự án FiCO Tower	17.815.183.987	40.750.584.932

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 03 năm 2026

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