

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
FECON**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN FECON
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Nam Từ
Liên, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN
FECON,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:0101502599
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.03.31 19:05:56+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
2025.1.0

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	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
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 61

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Tri Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty Cổ phần FECON trình bày Báo cáo của Ban Điều hành cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần FECON (gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103004661 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp lần đầu ngày 18 tháng 6 năm 2004, đăng ký thay đổi các lần và lần thứ 8 ngày 17 tháng 11 năm 2010 về việc thay đổi mã số doanh nghiệp là 0101502599, lần thứ 20 ngày 06 tháng 5 năm 2016 về việc đổi tên từ Công ty Cổ phần Kỹ thuật nền móng và công trình ngầm FECON thành Công ty Cổ phần FECON và thay đổi gần nhất lần thứ 34 ngày 21/7/2025 về cập nhật địa chỉ trụ sở chính do thay đổi địa giới hành chính và thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 34 ngày 21/7/2025 là: 1.574.390.050.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn năm trăm bảy mươi bốn tỷ, ba trăm chín mươi triệu, không trăm năm mươi nghìn đồng).

Tên nước ngoài: FECON CORPORATION; Tên viết tắt: FECON CORP.

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết trên sàn HOSE với Mã chứng khoán FCN.

Trụ sở chính: Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Tri Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam..

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 của Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Việt Khoa	Chủ tịch
Ông Satoyuki Yamane	Phó Chủ tịch
Ông Trần Trọng Thắng	Phó Chủ tịch thường trực
Ông Hà Cừ Long	Thành viên độc lập
Ông Nguyễn Hữu Thái Hòa	Thành viên độc lập
Ông Nguyễn Trần Đăng Phước	Thành viên (Có Đơn từ chức từ ngày 11/7/2025)
Ông Nguyễn Văn Thanh	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Trưởng ban
Ông Trương Văn Bình	Thành viên
Ông Nguyễn Tiến Thành	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Thanh Tùng	Tổng Giám đốc (Chức danh trước khi bổ nhiệm ngày 01/7/2025 là Tổng Giám đốc điều hành)
Ông Nguyễn Quốc Bảo	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Mạnh Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Trung Hiếu	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/10/2025)
Ông Phạm Đức Huyền	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/10/2025)

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (TIẾP THEO)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Điều hành, 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 hợp nhất và hoạt động của 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 ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành 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 của 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 Điều hành 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 chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính hợp nhất;
- 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 giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Điều hành 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 Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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. Ban Điều hành Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của 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 Điều hành xác nhận rằng 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 Điều hành,



Phạm Việt Khoa
Chủ tịch HĐQT

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Số: 280/2026/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần FECON

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần FECON, được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 61, 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 Điều hành

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho 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 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 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 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 Điều hành 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.

11/01/2026
IT
H
OÁ
TN
10/11

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 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.



Vũ Ngọc Ân

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0496-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Thị Tiên

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán 5276-2026-137-1

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mễ Trì
Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=100+120+130+140+150)	100		8.187.832.233.745	6.369.718.313.734
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	761.240.030.475	472.986.710.028
1. Tiền	111		554.037.336.293	384.628.938.995
2. Các khoản tương đương tiền	112		207.202.694.182	88.357.771.033
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	31.848.480.762	28.079.802.760
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		31.848.480.762	28.079.802.760
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.780.320.262.480	4.076.944.199.950
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	2.302.313.782.751	2.080.976.643.373
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	873.104.991.990	835.605.820.583
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	19.860.624.292	9.084.060.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	593.259.432.273	1.154.130.266.630
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(9.465.967.937)	(4.099.989.747)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		1.247.399.111	1.247.399.111
IV. Hàng tồn kho	140		3.489.290.147.450	1.682.936.437.287
1. Hàng tồn kho	141	5.7	3.489.290.147.450	1.682.936.437.287
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		125.133.312.578	108.771.163.709
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	37.512.374.864	60.107.671.766
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		64.847.168.238	34.875.084.363
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.16	22.773.769.476	13.788.407.580
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		1.988.486.875.141	3.336.343.645.945
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		86.211.439.013	121.193.461.871
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.5	23.300.000.000	99.534.466.986
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	62.911.439.013	21.658.994.885
II. Tài sản cố định	220		551.877.670.823	1.581.842.338.957
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	256.925.968.818	1.373.431.636.979
- Nguyên giá	222		794.208.812.300	2.094.419.806.566
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(537.282.843.482)	(720.988.169.587)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.10	277.755.212.737	186.557.446.801
- Nguyên giá	225		323.011.401.984	228.700.164.137
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(45.256.189.247)	(42.142.717.336)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	17.196.489.268	21.853.255.177
- Nguyên giá	228		61.047.804.749	60.096.304.749
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(43.851.315.481)	(38.243.049.572)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		526.644.184.494	1.032.114.108.603
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.7	-	994.808.848.694
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	526.644.184.494	37.305.259.909
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	651.567.501.360	452.503.584.219
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		566.032.572.913	368.242.618.772
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		82.010.027.447	80.810.027.447
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		3.524.901.000	3.450.938.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		172.186.079.451	148.690.152.295
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	141.194.744.375	107.592.283.816
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		24.945.423.221	3.013.713.555
4. Lợi thế thương mại	268	5.13	6.045.911.855	38.084.154.924
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		10.176.319.108.886	9.706.061.959.679

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì
Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		6.867.740.098.941	6.338.037.721.040
I. Nợ ngắn hạn	310		5.495.403.696.441	4.808.696.076.470
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	945.820.778.976	809.023.343.592
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	1.297.236.047.061	722.292.929.488
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	100.218.089.028	361.017.162.630
4. Phải trả người lao động	314		55.023.747.870	39.297.988.998
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	184.349.407.754	359.497.220.236
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		145.742.570	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	179.512.250.548	128.039.418.675
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19	2.725.230.412.044	2.380.916.619.819
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		7.867.220.590	8.611.393.032
II. Nợ dài hạn	330		1.372.336.402.500	1.529.341.644.570
1. Phải trả người bán dài hạn	331	5.14	8.298.729.564	14.053.977.693
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		3.418.989.606	4.601.779.566
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.18	350.000.000	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.19	1.360.247.899.342	1.510.667.103.323
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		20.783.988	18.783.988
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.308.579.009.945	3.368.024.238.639
(400 = 410)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.20	3.308.579.009.945	3.368.024.238.639
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.574.390.050.000	1.574.390.050.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.574.390.050.000	1.574.390.050.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		517.556.564.217	517.556.564.217
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		10.039.280.000	10.039.280.000
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		348.762.011.129	348.553.075.419
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		232.406.012	232.406.012
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		82.800.878.168	56.538.789.870
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		51.213.868.027	47.269.780.987
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		31.587.010.141	9.269.008.883
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		774.797.820.419	860.714.073.121
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		10.176.319.108.886	9.706.061.959.679
(440 = 300+400)				

Người lập



Trần Thu Trang

Kế toán trưởng



Phạm Văn Tùng

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Chủ tịch HĐQT



Phạm Việt Khoa

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì
Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 02 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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	Năm 2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	4.862.723.628.797	3.374.697.356.483
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		4.862.723.628.797	3.374.697.356.483
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	4.159.802.140.593	2.933.955.135.880
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		702.921.488.204	440.742.220.603
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	76.021.708.529	85.714.482.521
7. Chi phí tài chính	22	6.4	292.436.017.696	232.156.139.621
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		270.712.751.149	214.558.628.900
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		3.517.461.292	4.274.215.571
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	55.128.035.372	25.909.538.516
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	268.079.954.187	211.357.170.803
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		166.816.650.770	61.308.069.755
12. Thu nhập khác	31	6.6	12.507.935.985	19.197.898.265
13. Chi phí khác	32	6.6	34.945.598.296	21.447.228.712
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	(22.437.662.311)	(2.249.330.447)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		144.378.988.459	59.058.739.308
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	71.061.464.995	30.286.630.827
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(21.929.709.666)	(1.298.455.841)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		95.247.233.130	30.070.564.322
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		31.587.010.141	9.269.008.883
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		63.660.222.989	20.801.555.439
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	201	44

Người lập



Trần Thu Trang

Kế toán trưởng



Phạm Văn Tùng

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Chủ tịch HĐQT



Phạm Việt Khoa

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	Năm 2024
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. <i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		144.378.988.459	59.058.739.308
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		132.411.346.427	168.033.461.924
- Các khoản dự phòng	03		5.365.978.190	221.880.000
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		1.957.388.292	569.082.240
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(61.988.143.203)	(69.519.640.466)
- Chi phí lãi vay	06		270.712.751.149	214.558.628.900
3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		492.838.309.314	372.922.151.906
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		310.377.591.184	(433.408.544.957)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(811.544.861.469)	(2.334.802.685)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		267.344.946.416	158.700.188.334
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(19.655.265.616)	(31.472.430.911)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(290.609.698.290)	(204.698.075.239)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(32.549.259.881)	(27.365.792.458)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.384.791.905)	(3.370.945.253)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		(86.183.030.247)	(171.028.251.263)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(641.502.751.358)	(1.016.903.576.268)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		78.544.442.765	80.464.913.338
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(223.730.556.715)	(22.298.890.419)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		280.634.672.579	63.781.375.452
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.200.000.000)	(3.100.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		(76.179.303.348)	13.400.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		55.776.132.418	3.237.065.403
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(527.657.363.659)	(881.419.112.494)

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	Năm 2024
			VND	VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		66.013.500.000	629.000.000
3. Tiền thu từ đi vay	33		5.577.468.402.120	3.636.816.598.933
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(4.593.700.060.098)	(2.742.096.622.137)
5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(82.000.330.381)	(55.846.316.760)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(65.368.837.255)	(15.805.803.454)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		902.412.674.386	823.696.856.582
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</i> (50 = 20+30+40)	50		288.572.280.480	(228.750.507.175)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		472.986.710.028	701.731.891.550
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(318.960.033)	5.325.653
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	761.240.030.475	472.986.710.028

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT





Trần Thu Trang

Phạm Văn Tùng

Phạm Việt Khoa

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần FECON được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103004661 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp lần đầu ngày 18 tháng 6 năm 2004, đăng ký thay đổi các lần và lần thứ 8 ngày 17 tháng 11 năm 2010 về việc thay đổi mã số doanh nghiệp là 0101502599, lần thứ 20 ngày 06 tháng 5 năm 2016 về việc đổi tên từ Công ty Cổ phần Kỹ thuật nền móng và công trình ngầm FECON thành Công ty Cổ phần FECON và thay đổi gần nhất lần thứ 34 ngày 21/7/2025 về cập nhật địa chỉ trụ sở chính do thay đổi địa giới hành chính và thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 34 ngày 21/7/2025 là: 1.574.390.050.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn năm trăm bảy mươi bốn tỷ, ba trăm chín mươi triệu, không trăm năm mươi nghìn đồng).

Tên nước ngoài: FECON CORPORATION; Tên viết tắt: FECON CORP.

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết trên sàn HOSE với Mã chứng khoán FCN.

Trụ sở chính: Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số lao động của Công ty mẹ và các Công ty con tại ngày 31/12/2025 là 1.567 lao động (tại ngày 31/12/2024 là 1.373 lao động)

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Thi công xây dựng nền móng và công trình ngầm phục vụ xây dựng nhà cao tầng, công trình công nghiệp, công trình giao thông, công trình thủy lợi;
- Thi công hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp và đô thị;
- Thí nghiệm khả năng chịu tải nền móng công trình bằng phương pháp nén tải trọng tĩnh và thí nghiệm tải trọng động biến dạng lớn (PDA);
- Thí nghiệm kiểm tra nguyên dạng và tính đồng nhất của cọc móng và các cấu kiện bê tông cốt thép bằng phương pháp siêu âm (SONIC) và phương pháp va đập biến dạng nhỏ (PIT);
- Khảo sát địa chất công trình, khảo sát địa hình, khảo sát địa chất thủy văn công trình;
- Thực hiện các thí nghiệm địa kỹ thuật phục vụ khảo sát thiết kế, quản lý chất lượng và quan trắc trong thi công nền móng và công trình ngầm (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);
- Kinh doanh dịch vụ cho thuê xe ô tô;
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật.

Hoạt động chính của Công ty trong năm: Thi công xây dựng nền móng và công trình ngầm phục vụ xây dựng nhà cao tầng, công trình công nghiệp, công trình giao thông, công trình thủy lợi.

1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Đình
 Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
 thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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 doanh nghiệp

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

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con trực tiếp					
Công ty Cổ phần Thiết bị FECON (bao gồm cả tỷ lệ sở hữu gián tiếp qua Công ty Cổ phần công trình ngầm FECON RAITO)	Hòa Bình	Sửa chữa và Cho thuê máy móc, thiết bị	86,14%	99,93%	93,17%
Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng FECON	Hà Nội	Xây dựng nền móng, bao gồm cả ép cọc	93,50%	93,50%	93,50%
FECON Trung Chính Myanmar	Myanmar	Hoạt động trong lĩnh vực xây dựng cầu đường	51,00%	51,00%	93,56%
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng FECON	Hà Nội	Thi công xử lý nền đất yếu	99,56%	99,56%	99,56%
Trường THPT Ý Yên	Nam Định	Giáo dục, đào tạo cấp Trung học cơ sở, cấp Trung học Phổ thông	72,90%	72,90%	72,90%
Công ty Cổ phần Đầu tư FECON	Hà Nội	Hoạt động trong lĩnh vực phát triển dự án và thi công xây dựng	90,52%	90,52%	90,52%
Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO (trước đây là Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON)	Hà Nội	Thi công xử lý nền móng các công trình ngầm	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần FECON SOUTH	TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng nền móng của tòa nhà gồm thi công các loại cọc, xử lý nền	99,99%	99,99%	99,99%
FECON RAINBOW FOUNDATION CONSTRUCTION CO LTD	Myanmar	Khảo sát địa chất, xử lý nền móng, thi công cọc và dịch vụ thiết kế tại thị trường Myanmar	60%	60%	60%

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì
Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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 doanh nghiệp (Tiếp theo)

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con gián tiếp					
Công ty Cổ phần thi công cọc FECON số 1 (Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng FECON)	Hà Nội	Thi công xây dựng nền móng và công trình ngầm		99,89%	93,40%
Công ty Cổ phần cọc khoan và kết cấu ngầm FECON (Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng FECON)	Hà Nội	Xây dựng nền móng, công trình ngầm, bao gồm cả ép cọc		99,89%	93,40%
Công ty Cổ phần Nông nghiệp hữu cơ Đông Khê (sở hữu gián tiếp qua Công ty Cổ phần Đầu tư FECON)	Hà Nội	Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa, cây cảnh		97,22%	88,01%
Công ty Cổ phần FECON Hiệp Hòa (Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư FECON)	Bắc Giang	Kinh doanh bất động sản		55,00%	49,79%
Công ty Cổ phần FECON Phố Yên (Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư FECON)	Thái Nguyên	Kinh doanh bất động sản		60,09%	54,40%
Công ty Cổ phần GF Homes (Sở hữu gián tiếp qua Công ty Cổ phần Đầu tư FECON)	Đồng Tháp	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất		50,90%	46,08%
Công ty Cổ phần Năng Lượng FECON (bao gồm tỷ lệ sở hữu gián tiếp qua Công ty Cổ phần Đầu tư FECON)	Hà Nội	Tư vấn đầu tư xây dựng		99,99%	90,52%
Công ty Cổ phần Khoáng sản FECON Hải Đặng (bao gồm tỷ lệ sở hữu gián tiếp qua Công ty Cổ phần Đầu tư FECON)	Thanh Hóa	Khai thác và chế biến khoáng sản		99,999%	90,52%
Công ty Cổ phần địa kỹ thuật Tiên Tiến RAITO - FECON (Sở hữu gián tiếp qua Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO)	Hà Nội	Thi công xử lý nền móng các công trình ngầm		99,98%	50,99%

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì
Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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 doanh nghiệp (Tiếp theo)

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty liên kết trực tiếp					
Công ty Cổ phần Đầu tư năng lượng ECOTECH Việt Nam	Hà Nội	Tư vấn đầu tư	48,997%	48,997%	48,997%
Công ty liên kết gián tiếp					
Công ty Cổ phần FECON Hoà Yên	Bắc Ninh	Kinh doanh bất động sản		36,00%	32,59%
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	Hà Nội	Xây dựng		24,20%	21,91%
Công ty Cổ phần Hạ tầng Omega Fortune (OFICO)	Hà Nội	Hoạt động tư vấn quản lý		49,10%	45,11%
Công ty Cổ phần GF Land Bắc Ninh	Bắc Ninh	Kinh doanh bất động sản		36,00%	32,59%
Công ty Cổ phần Điện gió Quốc Vinh Sóc Trăng	Cần Thơ	Sản xuất điện gió tại dự án Nhà máy Điện gió Quốc Vinh Sóc Trăng		26,01%	35,79%

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 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.

2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 dương lịch 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**

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 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành 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.

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

Ban Điều hành 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 đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì
Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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 kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất của 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 bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

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

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

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty trong cùng 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 riêng biệt tách khỏi 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 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính riêng năm 2025 của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần FECON, các Công ty con của Công ty Cổ phần FECON là Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng FECON, Trường PTTH Ý Yên, Công ty Cổ phần Đầu tư FECON, Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO, Công ty Cổ phần FECON SOUTH, Công ty Cổ phần Năng Lượng FECON, Công ty Cổ phần Nông nghiệp hữu cơ Đông Khê, FECON RAINBOW FOUNDATION CONSTRUCTION CO LTD, Công ty Cổ phần Khoáng sản FECON Hải Đăng, Công ty Cổ phần Thiết bị FECON, Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng FECON, Công ty Cổ phần thi công cọc FECON số 1, Công ty Cổ phần Cọc khoan và Kết cấu ngầm FECON, FECON Trung Chính Myanmar, Công ty Cổ phần FECON Hiệp Hòa, Công ty Cổ phần FECON Phố Yên, Công ty Cổ phần GF Homes và Công ty Cổ phần địa kỹ thuật Tiên Tiến RAITO - FECON.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo 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 yêu cầu Ban Điều hành phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì
Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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 ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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.

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng

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

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

- (i) Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản (Tiền, Nợ phải thu,...): Đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của các Ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tại ngày 31/12/2025.
- (ii) Các khoản vốn bằng tiền 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 thương mại nơi Công ty mở tài khoản tại ngày 31/12/2025.

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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

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

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

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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 các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

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

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

Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, Công ty liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào 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 niên độ kế toán.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành 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. Giá xuất kho được tính theo phương pháp giá đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mễ Trì
 Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
 thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

	<u>Số năm</u>
Nhà xưởng, vật kiến trúc	10 - 50
Máy móc, thiết bị	05 - 20
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08
Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 10

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà 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.

Bản quyền, bằng sáng chế và phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 03 - 10 năm.

Nguyên tắc kế toán thuê tài chính

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

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 kỳ kế toán trong suốt thời hạn thuê theo tỷ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ còn lại.

Các tài sản đi thuê tài chính 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 Công ty hoặc theo thời hạn thuê, trong trường hợp thời gian này ngắn hơn, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Máy móc, thiết bị	08 - 20
Phương tiện vận tải	08 - 10

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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 các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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 năm.

Ghi nhận doanh thu, chi phí theo BCC: Ghi nhận doanh thu một lần khi hết thời hạn hợp tác kinh doanh theo quy định tại hợp đồng.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất căn cứ vào thời gian phân bổ.

Chi phí trả trước là công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng hữu ích nhưng không quá 03 năm.

Đối với chi phí trả trước là Giá trị quyền sử dụng văn phòng tại văn phòng Tháp C.E.O, lô HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội, trong 48 năm. Công ty phân bổ theo thời gian 48 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 Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên tắc kế toán 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 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 Công ty.

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì
Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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 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.

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 hợp nhất 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.

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

- Chi phí lãi vay trích trước: trích trước theo hợp đồng vay
- Chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu: trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành.
- Trích trước chi phí các công trình khi đã có nghiệm thu khối lượng.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: Khoản chênh lệch giữa giá bán và giá thuê lại tài sản thuê tài chính được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ vào thời hạn thuê của hợp đồng.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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 và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu của Công ty bao gồm: Doanh thu bán hàng, doanh thu cung cấp dịch vụ và doanh thu xây lắp.

Doanh thu bán hàng hóa

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

- 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;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- 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 kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán hợp nhất;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.



CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Đình
Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của công trình xây lắp, bán hàng và cung cấp dịch vụ trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong năm.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

- Các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính:
- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.
- Chi phí lỗ tỷ giá hối đoái: Được ghi nhận khi có sự chênh lệch giữa tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán và khi có phát sinh lỗ khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

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; hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế và 25% đối với thuế suất đầu tư vốn ra ngoài Việt Nam.

Việc xác định thuế thu nhập của 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

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Đình
Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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 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 Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là xây dựng; kinh doanh bất động sản, sản xuất điện, cung cấp dịch vụ và hoạt động khác (*cho thuê máy móc thiết bị, đào tạo,...*) trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh.

N:
Ô:
T:
M:
V:
A:

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì
Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO 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	24.342.403.072	28.359.392.700
Tiền gửi ngân hàng	529.694.933.221	356.269.546.295
Các khoản tương đương tiền	207.202.694.182	88.357.771.033
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	207.202.694.182	88.357.771.033
Tổng	761.240.030.475	472.986.710.028

(i) Trong đó, các khoản tiền gửi trị giá 22.400.000.000 VND được dùng để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại các ngân hàng (Chi tiết tại Thuyết minh 5.19).

5.2 Các khoản đầu tư tài chính**a. Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	31.848.480.762	31.848.480.762	28.079.802.760	28.079.802.760
Tiền gửi có kỳ hạn	31.848.480.762	31.848.480.762	28.079.802.760	28.079.802.760
Dài hạn	3.524.901.000	3.524.901.000	3.450.938.000	3.450.938.000
Đầu tư mua bảo hiểm nhân thọ cho người lao động	2.878.101.000	2.878.101.000	2.804.138.000	2.804.138.000
Tiền gửi có kỳ hạn	646.800.000	646.800.000	646.800.000	646.800.000
Tổng	35.373.381.762	35.373.381.762	31.530.740.760	31.530.740.760

(i) Trong đó, các khoản tiền gửi trị giá 14.888.955.834 VND được dùng để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại các ngân hàng (Chi tiết tại Thuyết minh 5.19).

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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)**b. Các khoản đầu tư dài hạn**

	Tỷ lệ		31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Giá trị theo phương pháp vốn chủ	Giá trị ghi sổ	Giá trị theo phương pháp vốn chủ
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết			580.082.500.000	566.032.572.913	363.968.403.201	368.242.618.772
Công ty Cổ phần FECON Hoà Yên	36,00%	36,00%	216.000.000.000	224.282.676.863	216.000.000.000	220.765.215.571
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	24,20%	24,20%	102.400.000.000	102.400.000.000	102.400.000.000	102.400.000.000
Công ty cổ phần FECON Miltec	49,20%	49,20%	-	-	10.285.403.201	10.285.403.201
Công ty Cổ phần Hạ tầng Omega Fortune (OFICO)	49,10%	49,10%	491.000.000	-	491.000.000	-
Công ty Cổ phần GF Land Bắc Ninh	36,00%	36,00%	34.792.000.000	34.792.000.000	34.792.000.000	34.792.000.000
Công ty Cổ phần Điện gió Quốc Vinh Sóc Trăng	26,01%	26,01%	53.320.500.000	56.484.410.432	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư năng lượng ECOTECH Việt Nam	48,997%	48,997%	173.079.000.000	148.073.485.618	-	-
Tổng			580.082.500.000	566.032.572.913	363.968.403.201	368.242.618.772

	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 dài hạn khác			82.010.027.447		-	80.810.027.447		-
Công ty Cổ phần Bê tông Phan Vũ Hà Nam			27.447	(i)	-	27.447	(i)	-
Công ty Cổ phần Thi công cơ giới và Lắp máy Dầu khí	1,94%	1,94%	7.000.000.000	(i)	-	7.000.000.000	(i)	-
Công ty Cổ phần cho thuê thiết bị xây dựng KANAMOTO FECON HASSYU	11,85%	11,85%	16.000.000.000	(i)	-	16.000.000.000	(i)	-
Công ty Cổ phần Nhà Cam Ranh	10,00%	10,00%	20.000.000.000	(i)	-	20.000.000.000	(i)	-
Công ty TNHH Fecon Raito Hoàng Mai			1.200.000.000	(i)	-	-	(i)	-
Hợp tác kinh doanh, đầu tư với các cá nhân			37.810.000.000	(i)	-	37.810.000.000	(i)	-
Tổng			82.010.027.447		-	80.810.027.447		-

(i): Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do 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 công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.
Các giao dịch giữa Công ty và các Công ty liên kết, đầu tư khác trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 7.1.

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Đình
 Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
 thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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 khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	2.302.313.782.751	2.080.976.643.373
Liên danh Hyundai E&C-GHELLA-TC gói thầu CP-03 DA Đường sắt ĐT thí điểm TP HN, đoạn Nhôn - ga Hà Nội"	254.348.454.275	188.685.369.183
Công ty TNHH Cảng container quốc tế Hateco Hải Phòng	140.830.333.061	220.300.643.149
Công ty China Harbour Engineering Co., Ltd - Thầu phụ TCXD công trình biển dự án Nhà máy nhiệt điện	10.463.133.247	46.110.225.023
Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP	49.955.584.052	118.508.326.678
Công ty mua bán điện - Tập đoàn điện lực Việt Nam	-	34.793.908.371
Công ty Cổ phần Liên danh Cảng quốc tế Mỹ Thủy	114.457.510.045	-
Công ty TNHH Cơ điện và Xây dựng Green Lotus	180.156.000.000	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	85.209.953.671	-
Công ty TNHH Xây dựng dân dụng Phú Quốc	79.088.018.721	-
Các đối tượng khác	1.387.804.795.679	1.472.578.170.969
Tổng	2.302.313.782.751	2.080.976.643.373

Trong đó:

*Phải thu khách hàng là các bên liên quan
 (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)*

26.651.470.523

63.834.757.041 *

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	873.104.991.990	835.605.820.583
Công ty TNHH Thông Thuận	38.492.989.400	38.492.989.400
Công ty TNHH POWERCHINA Việt Nam	-	23.638.325.874
Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Cảng	25.000.000.000	25.000.000.000
Trung tâm phát triển quỹ đất Thành phố Phố Yên	41.221.190.080	30.403.825.016
Công ty TNHH Cơ điện và Xây dựng Green Lotus	189.131.609.260	184.325.644.895
Các đối tượng khác	579.259.203.250	533.745.035.398
Tổng	873.104.991.990	835.605.820.583

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì
Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.5 Phải thu về cho vay

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	19.860.624.292	-	9.084.060.000	-
Công ty Cổ phần Tổng hợp xây dựng công trình 69	550.000.000	-	550.000.000	-
Công ty Cổ phần FECON Miltec	4.389.060.000	-	4.449.060.000	-
Các đối tượng khác	14.921.564.292	-	4.085.000.000	-
Dài hạn	23.300.000.000	-	99.534.466.986	-
Ông Lê Anh Tùng (i)	-	-	76.234.466.986	-
Công ty Cổ phần hạ tầng Omega Fortune (OFICO) (ii)	23.300.000.000	-	23.300.000.000	-
Tổng	43.160.624.292	-	108.618.526.986	-

Trong đó:

*Phải thu các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)*

23.300.000.000

- 27.749.060.000

(i) Hợp đồng vay tiền số 1205/2022/HĐV/FCP-LAT ngày 12/5/2022 giữa bên cho vay Công ty Cổ phần Năng lượng FECON và bên vay ông Lê Anh Tùng; Số tiền vay 76.234.466.986 đồng; Mục đích vay: Toàn bộ số tiền giải ngân cho vay chỉ được sử dụng thực hiện nghĩa vụ thanh toán của bên vay đối với Ecotech Việt Nam theo hợp đồng chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Điện gió Quốc Vinh Sóc Trăng giữa Ecotech Việt Nam và ông Lê Anh Tùng. Thời điểm trả nợ không muộn hơn ngày 28/10/2025.

(ii) Theo thỏa thuận hợp đồng vay có thể chuyển đổi ngày 15/5/2020 và Phụ lục số 02/FCP/-Ofico/2025 ngày 23/5/2025 giữa Công ty Cổ phần Năng lượng Fecon và Công ty Cổ phần Hạ tầng Omega Fortune. Theo đó Công ty Cổ phần Năng lượng Fecon cho Công ty Cổ phần Hạ tầng Omega Fortune vay số tiền 23.300.000.000 đồng; Nếu khoản vay được hoàn trả muộn hơn 14/5/2027 thì cứ 10.000 đồng sẽ quy đổi bằng 1 cổ phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Fecon nắm giữ tại Công ty Cổ phần Hạ tầng Omega Fortune.

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì
Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.6 Phải thu khác

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	593.259.432.273	-	1.154.130.266.630	-
Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam	2.703.638	-	51.770.830	-
Công ty Cổ phần hạ tầng Omega Fortune (OFICO)	13.124.602.734	-	10.794.602.735	-
Ông Hà Thế Phương	-	-	50.900.000.000	-
Ông Muôn Văn Chiến	-	-	142.945.000.000	-
Ông Phùng Tiến Trung	-	-	226.533.000.000	-
Ông Lê Anh Tùng	-	-	21.872.821.325	-
Lãi dự thu	1.321.371.366	-	1.303.322.888	-
Tạm ứng	531.610.426.191	-	664.114.775.760	-
Ký quỹ, ký cược	24.777.383.845	-	9.861.629.559	-
Phải thu khác	22.422.944.499	-	25.753.343.533	-
Dài hạn	62.911.439.013	-	21.658.994.885	-
Phải thu dài hạn khác	18.261.503.187	-	5.393.796.446	-
Ký cược, ký quỹ	44.649.935.826	-	16.265.198.439	-
Tổng	656.170.871.286	-	1.175.789.261.515	-

Trong đó:

Phải thu các bên liên quan

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Ngắn hạn	3.489.290.147.450	-	1.682.936.437.287	-
Nguyên liệu, vật liệu	11.677.115.010	-	14.048.265.336	-
Công cụ, dụng cụ	5.037.684.527	-	4.962.479.136	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	3.413.714.909.954	-	1.624.033.816.914	-
Thành phẩm	11.073.120.847	-	6.570.141.035	-
Hàng hóa	47.787.317.112	-	33.321.734.866	-
Dài hạn	-	-	994.808.848.694	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	-	-	994.808.848.694	-
Tổng	3.489.290.147.450	-	2.677.745.285.981	-

(i) Dự án Khu đô thị Nam Thái được chấp thuận chủ trương đầu tư theo Quyết định số 794/QĐ-UBND ngày 15/04/2022 và chấp thuận nhà đầu tư theo Quyết định số 3372/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND tỉnh Thái Nguyên, Quy mô sử dụng đất: 246.777 m², dự án bắt đầu kinh doanh từ năm 2024.

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì
Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.8 Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	37.512.374.864	60.107.671.766
Công cụ dụng cụ	6.593.786.504	904.049.749
Chi phí bảo hiểm	479.672.586	766.443.850
Chi phí thuê kho, văn phòng	561.165.737	364.981.152
Chi phí mua phần mềm	2.653.413.530	1.570.915.977
Chi phí môi giới, quảng cáo	7.738.336.345	-
Chi phí khác	19.486.000.162	56.501.281.038
Dài hạn	141.194.744.375	107.592.283.816
Công cụ dụng cụ	59.946.673.225	23.309.203.482
Chi phí sửa chữa	1.971.444.958	1.996.714.800
Tiền thuê văn phòng, thuê tài sản (i)	47.482.028.249	48.116.567.458
Chi phí phần mềm, bảo hiểm	56.020.676	1.794.155.709
Phí bảo hiểm	-	2.605.671.159
Chi phí marketing, truyền thông	2.064.915.901	2.366.707.493
Chi phí trả trước dài hạn khác	29.673.661.366	27.403.263.715
Tổng	178.707.119.239	167.699.955.582

(i) Giá trị quyền sử dụng văn phòng tại văn phòng Tháp C.E.O, lô HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, Từ Liêm, Hà Nội, trong 48 năm được Công ty đảm bảo cho các khoản vay (Chi tiết tại Thuyết minh số 5.19).

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì,
phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

Đơn vị tính: VND

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại 01/01/2025	138.393.540.168	1.587.873.704.386	193.014.861.895	10.298.037.945	164.839.662.172	2.094.419.806.566
Tăng trong năm	189.996.000	120.559.050.988	3.069.263.909	479.423.804	4.913.952.862	129.211.687.563
Mua trong năm	189.996.000	33.146.406.336	1.771.500.000	479.423.804	4.913.952.862	40.501.279.002
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	85.051.864.652	1.297.763.909	-	-	86.349.628.561
Tăng do hợp nhất	-	2.360.780.000	-	-	-	2.360.780.000
Giảm trong năm	34.663.634.942	1.131.818.156.655	152.014.476.312	154.249.316	110.772.164.604	1.429.422.681.829
Thanh lý, nhượng bán	-	53.633.943.337	1.284.774.394	154.249.316	4.881.883.598	59.954.850.645
Chuyển sang tài sản thuê tài chính	-	123.518.234.347	1.302.263.909	-	-	124.820.498.256
Giảm do hợp nhất	34.663.634.942	954.665.978.971	149.427.438.009	-	105.890.281.006	1.244.647.332.928
Số dư tại 31/12/2025	103.919.901.226	576.614.598.719	44.069.649.492	10.623.212.433	58.981.450.430	794.208.812.300
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại 01/01/2025	46.204.286.697	546.606.401.210	59.354.150.747	3.841.267.259	64.982.063.674	720.988.169.587
Tăng trong năm	4.721.332.617	78.513.943.123	2.447.506.862	344.695.429	8.953.615.016	94.981.093.047
Khấu hao trong năm	4.721.332.617	42.785.368.725	2.037.549.994	345.801.187	8.953.615.016	58.843.667.539
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	33.292.950.142	409.956.868	-	-	33.702.907.010
Phân loại lại	-	1.105.758	-	(1.105.758)	-	-
Tăng do hợp nhất	-	2.434.518.498	-	-	-	2.434.518.498
Giảm trong năm	5.501.084.324	227.168.006.403	25.741.448.990	153.301.598	20.122.577.837	278.686.419.152
Thanh lý, nhượng bán	-	20.194.071.060	1.246.669.216	153.301.598	3.403.101.678	24.997.143.552
Chuyển sang tài sản thuê tài chính	-	51.433.522.180	412.184.851	-	-	51.845.707.031
Giảm do hợp nhất	5.501.084.324	155.540.413.163	24.082.594.923	-	16.719.476.159	201.843.568.569
Số dư tại 31/12/2025	45.424.534.990	397.952.337.930	36.060.208.619	4.032.661.090	53.813.100.853	537.282.843.482
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2025	92.189.253.471	1.041.267.303.176	133.660.711.148	6.456.770.686	99.857.598.498	1.373.431.636.979
Tại 31/12/2025	58.495.366.236	178.662.260.789	8.009.440.873	6.590.551.343	5.168.349.577	256.925.968.818

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì
 Hạ, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì,
 Phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

- Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình (Tiếp theo)

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 111.098.554.689 đồng (Tại ngày 31/12/2024 là 1.189.690.027.750 đồng).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 146.044.239.846 đồng (Tại ngày 31/12/2024 là 109.785.746.797 đồng).

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính*Đơn vị tính: VND*

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2025	220.927.320.421	7.772.843.716	228.700.164.137
Tăng trong năm	180.790.492.125	887.943.727	181.678.435.852
Thuê tài chính trong năm	180.790.492.125	887.943.727	181.678.435.852
Giảm trong năm	86.069.434.096	1.297.763.909	87.367.198.005
Mua lại tài sản thuê tài chính	85.051.864.652	1.297.763.909	86.349.628.561
Trả lại tài sản cố định thuê tài chính	1.017.569.444	-	1.017.569.444
Số dư tại 31/12/2025	315.648.378.450	7.363.023.534	323.011.401.984
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2025	40.266.308.221	1.876.409.115	42.142.717.336
Tăng trong năm	35.881.417.287	934.961.634	36.816.378.921
Khấu hao trong năm	35.881.417.287	934.961.634	36.816.378.921
Giảm trong năm	33.292.950.142	409.956.868	33.702.907.010
Mua lại tài sản thuê tài chính	33.292.950.142	409.956.868	33.702.907.010
Số dư tại 31/12/2025	42.854.775.366	2.401.413.881	45.256.189.247
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2025	180.661.012.200	5.896.434.601	186.557.446.801
Tại 31/12/2025	272.793.603.084	4.961.609.653	277.755.212.737

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng,
phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình*Đơn vị tính: VND*

	Quyền khai thác mỏ	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy vi tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2025	27.015.257.544	241.800.000	30.439.854.650	2.399.392.555	60.096.304.749
Tăng trong năm	-	-	951.500.000	-	951.500.000
Mua trong năm	-	-	951.500.000	-	951.500.000
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	27.015.257.544	241.800.000	31.391.354.650	2.399.392.555	61.047.804.749
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2025	11.248.551.037	173.814.452	26.037.004.880	783.679.203	38.243.049.572
Tăng trong năm	1.655.573.556	30.225.000	3.712.271.027	210.196.326	5.608.265.909
Khấu hao trong năm	1.655.573.556	30.225.000	3.712.271.027	210.196.326	5.608.265.909
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	12.904.124.593	204.039.452	29.749.275.907	993.875.529	43.851.315.481
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2025	15.766.706.507	67.985.548	4.402.849.770	1.615.713.352	21.853.255.177
Tại 31/12/2025	14.111.132.951	37.760.548	1.642.078.743	1.405.517.026	17.196.489.268

Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 0 đồng (Tại ngày 31/12/2024 là 15.766.706.507 đồng).

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 1.883.062.709 đồng (Tại ngày 31/12/2024 là 1.727.062.709 đồng).

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì
Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí dự án trồng lê tại huyện Thạch An, tỉnh Cao Bằng	18.165.077.782	18.165.077.782	17.865.179.638	17.865.179.638
Mua sắm tài sản cố định	20.129.215.444	20.129.215.444	12.461.799.768	12.461.799.768
Dự án kinh doanh đầu tư Xây dựng và kinh doanh hạ tầng Cụm Công nghiệp Danh Thắng -Đoan Bái, Bắc Giang (i)	486.344.858.238	486.344.858.238	-	-
Xây dựng cơ bản dở dang khác	2.005.033.030	*2.005.033.030	6.978.280.503	6.978.280.503
Tổng	526.644.184.494	526.644.184.494	37.305.259.909	37.305.259.909

(i) Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp Danh Thắng - Đoan Bái, tỉnh Bắc Giang được thực hiện bởi Công ty Cổ phần Fecon Hiệp Hòa theo Quyết định chấp nhận nhà đầu tư số 872/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang ngày 11/8/2023; Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Fecon Hiệp Hòa; Tổng mức đầu tư: 1.033.542.000.000 đồng; Quy mô dự án: 75 ha. Dự án đang trong quá trình xây dựng.

5.13 Lợi thế thương mại

	Năm 2025	Năm 2024 VND
Lợi thế thương mại đầu năm	38.084.154.924	47.358.397.993
Lợi thế thương mại tăng trong năm	-	-
Lợi thế thương mại phân bổ trong năm	7.191.043.069	6.719.591.042
Lợi thế thương mại giảm trong năm	24.847.200.000	2.554.652.027
Lợi thế thương mại cuối năm	6.045.911.855	38.084.154.924

5.14 Phải trả người bán

	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
Ngắn hạn	945.820.778.976	945.820.778.976	809.023.343.592	809.023.343.592
Công ty Cổ phần Bê tông Phan Vũ Hà Nam	4.512.454.366	4.512.454.366	6.286.090.237	6.286.090.237
Geoharbour Limited	37.556.664.933	37.556.664.933	37.377.697.470	37.377.697.470
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Dung Trần	1.313.524.188	1.313.524.188	1.313.524.188	1.313.524.188
Raito Kogyo Co., Ltd	14.426.807.998	14.426.807.998	2.971.402.364	2.971.402.364
Các đối tượng khác	888.011.327.491	888.011.327.491	761.074.629.333	761.074.629.333
Dài hạn	8.298.729.564	8.298.729.564	14.053.977.693	14.053.977.693
Raito Kogyo Co., Ltd	8.298.729.564	8.298.729.564	12.218.099.878	12.218.099.878
Tokyo Century Corporation	-	-	1.835.877.815	1.835.877.815
Tổng	954.119.508.540	954.119.508.540	823.077.321.285	823.077.321.285

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì
Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.15 Người mua ứng tiền trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	1.297.236.047.061	722.292.929.488
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	4.248.280.380	6.526.448.113
Công ty Cổ phần Vietstar	91.272.520.681	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản CT2	399.691.835.631	429.416.076.576
Công an tỉnh Quảng Ninh	-	62.457.693.665
Ban quản lý Đường Sắt Đô Thị Hà Nội	109.589.765.683	-
Công ty TNHH Xây dựng Dân Dụng Phú Quốc	85.205.382.803	-
Các đối tượng khác	607.228.261.883	223.892.711.134
Tổng	1.297.236.047.061	722.292.929.488

*Trong đó:**Người mua trả tiền trước là các bên liên quan**(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)*

- 1.120.000.000

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
Phải nộp	361.017.162.630	171.427.471.628	432.226.545.230	100.218.089.028
Thuế giá trị gia tăng	17.433.028.782	32.153.482.434	35.796.402.627	13.790.108.589
Thuế XNK	-	579.280.145	579.280.145	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.428.274.256	69.246.575.056	32.549.259.881	65.125.589.431
<i>Phát sinh trong kỳ</i>	<i>28.428.274.256</i>	<i>70.971.336.824</i>	<i>34.274.021.649</i>	<i>65.125.589.431</i>
<i>Điều chỉnh khác</i>	<i>-</i>	<i>(1.724.761.768)</i>	<i>(1.724.761.768)</i>	<i>-</i>
Thuế thu nhập cá nhân	5.308.966.439	35.374.521.400	27.921.893.850	12.761.593.989
Thuế tài nguyên	-	10.673.270.574	6.719.555.071	3.953.715.503
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	303.999.499.233	4.016.909.972	307.970.707.932	45.701.273
Thuế nhà thầu và các loại thuế khác	688.661.376	7.558.030.482	7.812.868.146	433.823.712
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	5.158.732.544	11.825.401.565	12.876.577.578	4.107.556.531
Phải thu	13.788.407.580	9.292.852.986	18.278.214.882	22.773.769.476
Thuế giá trị gia tăng	11.734.032.816	6.552.575.822	17.591.312.482	22.772.769.476
Thuế XNK	422.682.518	1.108.584.918	685.902.400	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	90.128.171	90.128.171	-	-
Thuế tài nguyên	623.125.585	623.125.585	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	918.438.490	918.438.490	1.000.000	1.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì
Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.17 Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	184.349.407.754	359.497.220.236
Lãi vay phải trả	10.518.724.036	16.853.005.013
Trích trước chi phí các công trình	164.169.215.656	339.820.015.874
Chi phí phải trả khác	9.661.468.062	2.824.199.349
Tổng	184.349.407.754	359.497.220.236

5.18 Các khoản phải trả, phải nộp khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	179.512.250.548	128.039.418.675
Kinh phí công đoàn	5.051.699.199	4.504.034.181
Bảo hiểm xã hội	128.872.813	925.812.554
Bảo hiểm y tế	43.604.492	206.233.980
Bảo hiểm thất nghiệp	21.747.505	106.859.305
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.246.429.735	57.326.335
Các khoản phải trả, phải nộp khác	173.019.896.804	122.239.152.320
<i>Cổ tức phải trả</i>	<i>3.222.187.245</i>	<i>67.530.524.500</i>
<i>Công ty TNHH Geoharbour Holding (i)</i>	<i>9.955.679.021</i>	<i>9.955.679.021</i>
<i>Tiền đặt cọc cho thuê Cơ sở hạ tầng Dự án kinh doanh đầu tư Xây dựng và kinh doanh hạ tầng Cụm Công nghiệp Danh Thắng - Đoàn Bái, Bắc Giang</i>	<i>119.148.785.429</i>	-
<i>Lãi vay phải trả</i>	-	<i>13.562.666.164</i>
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	<i>40.693.245.109</i>	<i>31.190.282.635</i>
Dài hạn	350.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	350.000.000	-
Tổng	179.862.250.548	128.039.418.675
Trong đó:		
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>12.500.000.000</i>	<i>13.562.666.164</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

(i): Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 09/01/2018 giữa bên chuyển nhượng Công ty TNHH Geoharbour Holding và Bên nhận chuyển nhượng Công ty Cổ phần FECON; Cổ phần chuyển nhượng: Cổ phần của Công ty Cổ phần Xử lý nền và xây dựng FECON; Số lượng: 5.070.857 cổ phần; Giá chuyển nhượng: 47.095.000.000 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

*Đơn vị tính: VND***5.19 Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2025		Phát sinh trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	2.503.324.766.918	2.503.324.766.918	4.623.843.801.226	4.286.844.807.105	2.166.325.772.797	2.166.325.772.797
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	504.809.142.153	504.809.142.153	705.891.141.249	743.764.573.021	542.682.573.925	542.682.573.925
Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Quân Đội (2)	317.497.438.284	317.497.438.284	659.042.758.428	543.278.902.748	201.733.582.604	201.733.582.604
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Thái Nguyên (3)	91.736.313.123	91.736.313.123	102.353.006.475	10.616.693.352	-	-
Ngân hàng TMCP Bản Việt - CN Hà Nội (4)	14.714.749.948	14.714.749.948	42.411.099.986	27.696.350.038	-	-
Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội (5)	19.940.167.907	19.940.167.907	50.977.046.488	50.749.497.146	19.712.618.565	19.712.618.565
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	-	-	40.985.786.592	91.522.740.567	50.536.953.975	50.536.953.975
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (6)	177.816.257.963	177.816.257.963	613.813.785.795	567.959.804.776	131.962.276.944	131.962.276.944
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (7)	399.890.823.465	399.890.823.465	649.967.034.726	374.171.741.518	124.095.530.257	124.095.530.257
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Khối ngân hàng bán buôn (8)	124.707.357.281	124.707.357.281	315.233.665.098	192.304.927.928	1.778.620.111	1.778.620.111
Ngân hàng TNHH MTV United Overseas Bank (Việt Nam) - Chi nhánh Hà Nội	-	-	68.598.567.771	169.481.649.340	100.883.081.569	100.883.081.569
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thăng Long (9)	384.149.461.353	384.149.461.353	608.040.925.104	448.789.034.966	224.897.571.215	224.897.571.215
Ngân hàng Sumitomo Mitsui Banking Corporation - CN Hà Nội (10)	176.488.444.540	176.488.444.540	193.155.283.754	140.839.495.444	124.172.656.230	124.172.656.230
Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam (11)	11.000.000.000	11.000.000.000	22.000.000.000	22.000.000.000	11.000.000.000	11.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (12)	51.066.696.299	51.066.696.299	202.524.999.910	314.903.868.457	163.445.564.846	163.445.564.846

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

Đơn vị tính: VND

5.19 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

	31/12/2025		Phát sinh trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (13)	11.619.189.283	11.619.189.283	68.380.390.041	64.473.341.194	7.712.140.436	7.712.140.436
RAITO KOGYO CO., LTD (14)	86.002.940.000	86.002.940.000	102.251.310.000	98.274.820.000	82.026.450.000	82.026.450.000
FcMa HoldCo Pte Limited	-	-	-	18.292.495.600	18.292.495.600	18.292.495.600
Công ty cổ phần FECON Hoà Yên	-	-	8.500.000.000	203.590.000.000	195.090.000.000	195.090.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Bến Thành	-	-	400.000.000	17.376.200.519	16.976.200.519	16.976.200.519
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Đại An (15)	39.378.839.281	39.378.839.281	99.370.365.772	59.991.526.491	-	-
Vay các đối tượng khác (16)	92.506.946.038	92.506.946.038	69.946.634.037	126.767.144.000	149.327.456.001	149.327.456.001
Vay dài hạn đến hạn trả	8.326.714.918	8.326.714.918	20.472.851.681	54.974.381.096	42.828.244.333	42.828.244.333
Ngân hàng TMCP Quân đội	-	-	-	40.280.623.237	40.280.623.237	40.280.623.237
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	2.547.621.096	2.547.621.096	10.190.484.402	10.190.484.402	2.547.621.096	2.547.621.096
Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV - Sumitrust - CN Hà Nội	1.423.717.730	1.423.717.730	1.423.717.730	-	-	-
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc Tế Chailease - Chi nhánh Hà Nội	4.242.355.260	4.242.355.260	8.293.545.379	4.051.190.119	-	-
Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính NHTMCP ngoại thương Việt Nam	113.020.832	113.020.832	565.104.170	452.083.338	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.19 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		Phát sinh trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Trái phiếu thường dài hạn Gắn hạn trả	213.578.930.208	213.578.930.208	153.486.115.106	111.669.787.587	171.762.602.689	171.762.602.689
Công ty cổ phần chứng khoán Dầu khí (Trái phiếu FCNH2325001)	-	-	-	94.149.723.142	94.149.723.142	94.149.723.142
- Mệnh giá trái phiếu	-	-	-	95.200.000.000	95.200.000.000	95.200.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	-	-	-	(1.050.276.858)	(1.050.276.858)	(1.050.276.858)
Công ty cổ phần chứng khoán Dầu khí (Trái phiếu FCNH 2426001) (17)	99.221.414.337	99.221.414.337	39.128.599.235	17.520.064.445	77.612.879.547	77.612.879.547
- Mệnh giá trái phiếu	100.000.000.000	100.000.000.000	40.000.000.000	20.000.000.000	80.000.000.000	80.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(778.585.663)	(778.585.663)	(371.400.765)	(2.479.935.555)	(2.387.120.453)	(2.387.120.453)
Công ty Cổ phần chứng khoán Dầu khí (Trái phiếu FCN12501) (18)	114.357.515.871	114.357.515.871	114.357.515.871	-	-	-
- Mệnh giá trái phiếu	116.100.000.000	116.100.000.000	116.100.000.000	-	-	-
- Chi phí phát hành trái phiếu	(1.742.484.129)	(1.742.484.129)	(1.742.484.129)	-	-	-
Vay dài hạn	1.166.889.086.466	1.166.889.086.466	994.858.441.049	1.223.323.543.326	1.395.354.188.743	1.395.354.188.743
Ngân hàng TMCP Quân đội	-	-	215.000.000.000	879.630.283.481	664.630.283.481	664.630.283.481
Vay Công ty Shanghai Harbour Brunei (19)	44.009.705.032	44.009.705.032	-	-	44.009.705.032	44.009.705.032
Trần Ngọc Dương (20)	12.000.000.000	12.000.000.000	-	-	12.000.000.000	12.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	1.548.394.029	1.548.394.029	1.070.729.167	12.927.741.537	13.405.406.399	13.405.406.399
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.549.992.972	1.549.992.972	-	1.810.000.000	3.359.992.972	3.359.992.972
- Chi nhánh Đông Đô						

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.19 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		Phát sinh trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (21)	715.160.884.954	715.160.884.954	268.773.056.948	172.286.919.073	618.674.747.079	618.674.747.079
Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô (22)	360.253.609.479	360.253.609.479	360.253.609.479	-	-	-
Vay cá nhân (23)	32.366.500.000	32.366.500.000	32.366.500.000	-	-	-
Công ty cổ phần chứng khoán Dầu khí (Trái phiếu FCNH 2426001) (17)	-	-	-	39.274.053.780	39.274.053.780	39.274.053.780
- Mệnh giá trái phiếu	-	-	-	40.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	-	-	-	(725.946.220)	(725.946.220)	(725.946.220)
Công ty cổ phần chứng khoán Dầu khí (Trái phiếu FCN12501) (18)	-	-	117.394.545.455	117.394.545.455	-	-
- Mệnh giá trái phiếu:	-	-	120.000.000.000	120.000.000.000	-	-
+ Trái phiếu mua lại trong năm	-	-	-	3.900.000.000	-	-
+ Phân loại Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-	-	-	116.100.000.000	-	-
- Chi phí phát hành trái phiếu:	-	-	(2.605.454.545)	(2.605.454.545)	-	-
+ Chi phí phát hành phân bổ trong năm	-	-	-	(862.970.416)	-	-
+ Chi phí phát hành còn được phân bổ	-	-	-	(1.742.484.129)	-	-
Tổng	3.892.119.498.510	3.892.119.498.510	5.792.661.209.062	5.676.812.519.114	3.776.270.808.562	3.776.270.808.562
Trong đó:						
Vay với các bên liên quan: (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)	-	-	8.500.000.000	203.590.000.000	195.090.000.000	195.090.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.19 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		Phát sinh trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Thuê tài chính	193.358.812.876	193.358.812.876	165.825.322.493	87.779.424.197	115.312.914.580	115.312.914.580
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính NH TMCP Ngoại thương Việt Nam	11.077.709.674	11.077.709.674	9.896.625.000	2.725.506.680	3.906.591.354	3.906.591.354
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV - Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam	43.189.742.258	43.189.742.258	29.470.043.042	31.072.975.180	44.792.674.396	44.792.674.396
Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam	85.285.624.052	85.285.624.052	80.631.220.809	19.645.068.913	24.299.472.156	24.299.472.156
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc Tế Chailcase - Chi nhánh Hà Nội	23.189.416.527	23.189.416.527	28.507.422.372	17.995.715.043	12.677.709.198	12.677.709.198
Công ty Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM	-	-	-	512.418.080	512.418.080	512.418.080
Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV-Sumi Trust - CN Hà Nội	29.385.007.865	29.385.007.865	15.736.011.270	15.475.052.801	29.124.049.396	29.124.049.396
Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín	1.231.312.500	1.231.312.500	1.584.000.000	352.687.500	-	-
Tổng	193.358.812.876	193.358.812.876	165.825.322.493	87.779.424.197	115.312.914.580	115.312.914.580

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

*Đơn vị tính: VND***5.19 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025			Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc
Công ty Cho thuê tài chính - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	2.943.649.202	331.163.354	2.612.485.848	3.551.997.084	513.621.289	3.038.375.795
Công ty Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	35.641.773.758	3.694.946.199	31.946.827.559	25.574.226.343	3.848.344.115	21.725.882.228
Công ty TNHH Cho thuê tài chính Quốc tế Chailease - CN Hà Nội	14.422.335.118	1.511.086.439	12.911.248.679	10.963.144.735	417.535.384	10.545.609.351
Công ty TNHH Cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam	23.071.382.697	3.426.313.784	19.645.068.913	8.971.313.386	1.287.000.285	7.684.313.101
Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV-Sumi Trust - CN Hà Nội	13.531.554.349	1.677.426.087	11.854.128.262	17.482.633.158	1.377.368.338	16.105.264.820
Công ty Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM	3.050.354.992	372.471.372	2.677.883.620	2.241.592.905	639.103.947	1.602.488.958
Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín	406.439.923	53.752.423	352.687.500	-	-	-
Tổng	93.067.490.039	11.067.159.658	82.000.330.381	68.784.907.611	8.082.973.358	60.701.934.253

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.19 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(1) Gồm các Hợp đồng sau:

- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/132625/HĐTD ngày 14/11/2025 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô và Công ty Cổ phần FECON. Hạn mức cấp tín dụng 1.100 tỷ đồng trong đó hạn mức vay vốn, LC, bảo lãnh thanh toán là 500 tỷ đồng, hạn mức bảo lãnh (không bao gồm bảo lãnh thanh toán) là 600 tỷ đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này đến hết ngày 15/11/2026. Biện pháp bảo đảm theo các Hợp đồng bảo đảm được thỏa thuận giữa 2 bên; Lãi suất được xác định theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể.

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/6233431/HĐTD ngày 04/9/2025 giữa bên cấp tín dụng Ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân và bên được cấp tín dụng Công ty Cổ phần đầu tư FECON. Hạn mức cấp tín dụng 80.000.000.000 đồng. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C, cấp tín dụng theo hạn mức thẻ tín dụng doanh nghiệp. Thời gian cấp hạn mức: Kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/7/2026. Thời hạn cho vay, bảo lãnh, L/C, lãi suất, phí được xác định theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Biện pháp đảm bảo: Các hợp đồng cầm cố/ thế chấp/ bảo lãnh/ký quỹ được thực hiện trước và sau ngày của hợp đồng này mà điều khoản phạm vi đảm bảo của các hợp đồng đảm bảo bao gồm hợp đồng này.

(2) Gồm các Hợp đồng sau:

- Khoản vay theo Hợp đồng cấp tín dụng số 331456.25.002.966899.TD ngày 09/9/2025 giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sở Giao dịch 1 và Công ty Cổ phần FECON. Hạn mức cấp tín dụng 800 tỷ đồng, trong đó hạn mức cho vay là 300 tỷ đồng, hạn mức thấu chi là 4 tỷ đồng, hạn mức bảo lãnh thanh toán là 20 tỷ đồng, hạn mức bảo lãnh ngoài thanh toán là 500 tỷ đồng, hạn mức phát hành LC (không gồm LC xuất khẩu) là 20 tỷ đồng. Mục đích: Cấp tín dụng phục vụ hoạt động xây dựng của khách hàng. Thời hạn: kể từ ngày giao kết Hợp đồng này đến ngày 12/8/2026. Lãi suất cho vay được quy định chi tiết tại văn bản nhận nợ theo từng lần giải ngân. Tài sản đảm bảo: Theo danh mục tài sản đảm bảo tại Hợp đồng.

- Hợp đồng cấp tín dụng số 315248.25.081.5575330.TD ký ngày 22/08/2025 giữa Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Tây Hà Nội và Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng Fecon. Hạn mức tín dụng: 140 tỷ đồng trong đó hạn mức cho vay là 40 tỷ đồng, hạn mức bảo lãnh thanh toán là 40 tỷ đồng, hạn mức bảo lãnh ngoài thanh toán là 60 tỷ đồng. Mục đích cấp tín dụng: phục vụ hoạt động thi công xây lắp. Thời hạn duy trì HMTD: kể từ ngày giao kết đến hết ngày 19/06/2026. Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ: Tài sản bảo đảm.

- Hợp đồng hạn mức số 294944.25.226.2831023.TD ngày 21/04/2025 giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Phú Nhuận và Công ty Cổ phần FECON SOUTH. Hạn mức vay: 400.000.000.000 VND trong đó: Hạn mức cho vay là 200.000.000.000 VND, hạn mức bảo lãnh thanh toán là 50.000.000.000 VND, hạn mức bảo lãnh dự thầu, bảo lãnh thực hiện hợp đồng, bảo lãnh tạm ứng, bảo lãnh bảo hành, bảo lãnh chờ quyết toán là 200.000.000.000 VND. Mục đích vay: Để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động xây lắp của khách hàng. Thời hạn vay: Kể từ ngày giao kết hợp đồng này đến 09/4/2026. Lãi suất vay: Được quy định trong từng giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Biện pháp đảm bảo: Theo danh mục tài sản đảm bảo tại hợp đồng này và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có), chi tiết việc đảm bảo được quy định tại hợp đồng đảm bảo ký giữa MB và bên đảm bảo.

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.19 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(3) Hợp đồng tín dụng số 4590/25/HDHM/TNN ngày 18/6/2025 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân (NCB) - chi nhánh Thái Nguyên và Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng FECON. Hạn mức tín dụng là 140 tỷ VND, trong đó hạn mức cho vay là 80 tỷ VND. Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây dựng. Thời hạn cấp tín dụng: 9 tháng của mỗi khoản vay theo từng lần giải ngân. Lãi suất: Lãi suất được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Biện pháp đảm bảo: Ký quỹ; Quyền phải thu từ các hợp đồng kinh doanh cụ thể do NCB tài trợ; Bảo lãnh của Công ty mẹ - Công ty Cổ phần FECON bảo lãnh toàn bộ nghĩa vụ phát sinh tại ngân hàng. Văn bản sửa đổi, bổ sung số 02/PLHD/459025/HDHM/TNN căn cứ hợp đồng Hạn mức Cấp tín dụng số 4590/25/HDHM/TNN ký ngày 18/06/2025 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân - chi nhánh Thái Nguyên và Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng FECON. Hạn mức tín dụng: 250 tỷ đồng trong đó cho vay là 110 tỷ VND, bảo lãnh là 160 tỷ VND, bao thanh toán là 80 tỷ VND; Số dư bảo lãnh và số dư bao thanh toán là 250 tỷ VND, tổng số dư vay ngắn hạn và số dư bao thanh toán là 110 tỷ VND.

(4) Khoản vay giữa Ngân hàng TMCP Bán Việt - CN Hà Nội và Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng FECON theo Hợp đồng tín dụng số 0042500058700 ngày 18/09/2025. Hạn mức tín dụng: 120.000.000.000 (Một trăm hai mươi tỷ đồng). Thời hạn: 36 tháng kể từ ngày ký. Lãi suất: Thả nổi có điều chỉnh theo từng lần giải ngân và quy định trong từng giấy nhận nợ. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Biện pháp bảo đảm: Ký quỹ và các biện pháp bảo đảm khác..

(5) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 14867/24MB/HĐTD ngày 13/09/2024 giữa Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội và Công ty Cổ phần FECON; Hạn mức cấp tín dụng 100 tỷ đồng bao gồm toàn bộ số dư theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 10160/23MB/HĐTD ngày 28/6/2023 và các phụ lục hợp đồng kèm theo (nếu có). Trong đó hạn mức cho vay không vượt quá 100 tỷ đồng, hạn mức cấp bảo lãnh không vượt quá 50 tỷ đồng, hạn mức phát hành thư tín dụng (LC) không vượt quá 100 tỷ đồng; Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng là 36 tháng kể từ ngày ký HĐTDHM đến ngày 13/09/2027; Mục đích sử dụng hạn mức tín dụng là bổ sung vốn lưu động/ phát hành bảo lãnh, phát hành LC nội địa phục vụ hoạt động thi công xây dựng; Lãi suất cho vay được quy định cụ thể trong từng Khế ước nhận nợ/Hợp đồng cấp tín dụng/Hợp đồng cấp bảo lãnh. Tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ là Quyền đòi nợ hình thành trong tương lai và/hoặc đã hình thành từ hợp đồng thi công và các phụ lục sửa đổi bổ sung kèm theo (nếu có) giữa bên được cấp tín dụng và bên thanh toán và các tài sản khác thuộc quyền sở hữu/sử dụng của Công ty Cổ phần FECON và/hoặc Bên thứ ba.

(6) Gồm các Hợp đồng sau:

- Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 264/2024/HĐTD/TXN giữa Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng Fecon với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi Nhánh Thanh Xuân ngày 15/1/2025. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây dựng. Hạn mức cấp tín dụng: 180 tỷ đồng. Thời gian: 12 tháng. Lãi suất: Quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo: QĐN từ Hợp đồng số 0310/2023/HĐXD/THAPTANGVUYEN/VGR-FECON và Hợp đồng số 0310/2023/VUYEN/VGR-FECON cùng ký ngày 05/10/2023 và các phụ lục kèm theo hợp đồng với tập đoàn Vingroup - CTCP;

- Khoản vay giữa Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi Nhánh Thăng Long và Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng FECON theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 187/2025/HĐTD/TTKD BTL ngày 01/12/2025. Hạn mức tín dụng 250.000.000.000 (Hai trăm năm mươi tỷ đồng chẵn); Thời hạn: 12 tháng. Lãi suất: Thả nổi có điều chỉnh theo từng lần giải ngân và quy định trong từng giấy nhận nợ. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Biện pháp bảo đảm: Ký quỹ và các biện pháp bảo đảm khác;

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.19 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 143/2024/HDTD/TTKD BTL ngày 31/10/2024 giữa Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Bắc Từ Liêm và Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO. Hạn mức tín dụng là 140 tỷ đồng trong đó hạn mức cho vay 140 tỷ đồng, hạn mức L/C 140 tỷ đồng và hạn mức bảo lãnh 140 tỷ đồng. Lãi suất cho vay xác định theo từng khế ước giải ngân và nhận nợ. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công nền móng và công trình ngầm của khách hàng. Thời hạn sử dụng hạn mức tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng. Thời hạn của các khoản vay không vượt quá 08 tháng. Tài sản đảm bảo các hợp đồng thế chấp tài sản giữa Công ty và Ngân hàng;

- Hợp đồng tín dụng số 21/2025/HDTD/HCM ngày 07/02/2025 giữa Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần FECON SOUTH. Hạn mức vay: 150.000.000.000 VND. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây dựng, bù đắp chi phí vốn lưu động, thanh toán lương cho nhân viên, chi phí vận hành của khách. Thời gian vay: 12 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng và các phụ lục hợp đồng gia hạn (nếu có). Lãi suất vay: Lãi suất linh hoạt: được quy định cụ thể tại từng văn bản nhận nợ của khách hàng. Biện pháp đảm bảo: Ký quỹ: Theo quy định về ký quỹ tại hợp đồng này và các thỏa thuận khác giữa TPBank và khách hàng (nếu có). Các biện pháp đảm bảo khác: (i) Hợp đồng khung về thế chấp quyền đòi nợ 36/2023/HDBD/HCM ngày 11/04/2023 giữa TPBank và khách hàng; (ii) Các hợp đồng đảm bảo ký kết trước, trong và sau ngày hiệu lực của hợp đồng này; (iii) và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế của các hợp đồng đảm bảo này.

(7) Gồm các Hợp đồng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 106068825 ngày 17/6/2025 giữa Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) - Chi nhánh Sở giao dịch và Công ty Cổ phần FECON; Hạn mức cấp tín dụng 800 tỷ đồng bao gồm cho vay ngắn hạn và cam kết bảo lãnh; Mục đích cấp tín dụng: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây dựng theo Đăng ký kinh doanh của Bên được cấp tín dụng; Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Lãi suất: Thả nổi được xác định tại thời điểm giải ngân/thời điểm điều chỉnh lãi suất; Tài sản đảm bảo: Quyền phải thu từ các hợp đồng kinh tế phục vụ hoạt động thi công công trình/ dự án cụ thể do VIB tài trợ, mức cấp tín dụng tối đa 800 tỷ đồng (TSBD 1), Cấp tín dụng không có tài sản đảm bảo tối đa 400 tỷ đồng (TSBD 2);

- Hợp đồng tín dụng số 1071952.25 ngày 17/07/2025 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam (VIB) - Chi nhánh Sở Giao Dịch và Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng FECON. Hạn mức tín dụng là 200 tỷ đồng, trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn là 200 tỷ VND. Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất: Lãi suất được cho vay thả nổi, xác định tại thời điểm giải ngân. Biện pháp đảm bảo: Ký quỹ; Quyền phải thu từ các hợp đồng kinh doanh cụ thể do ngân hàng tài trợ; Cấp tín dụng không TSDB đối với Bảo Lãnh; Bảo lãnh của Công ty mẹ - Công ty Cổ phần FECON bảo lãnh toàn bộ nghĩa vụ phát sinh tại ngân hàng.

(8) Hợp đồng cấp tín dụng số HSO20241754024/HDTD kèm theo phụ lục số HSO20253024542/ HDCK/PLHM-3168086 ngày 20/6/2025 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam - Hội Sở và Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng FECON. Hạn mức tín dụng 260 tỷ VND. Thời hạn sử dụng hạn mức: 12 tháng (từ ngày 20/6/2025 đến hết ngày 20/6/2026). Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh. Tài sản đảm bảo được quy định cụ thể trong Hợp đồng bảo đảm. Lãi suất áp dụng theo từng văn kiện tín dụng.

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.19 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(9) Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2025-HDCVHM/NHCT326-FECON ngày 20/5/2025 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long và Công ty Cổ phần FECON; Hạn mức cho vay không vượt quá 550 tỷ đồng; Thời hạn duy trì hạn mức từ ngày 20/5/2025 đến hết ngày 20/5/2026; Mục đích sử dụng: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động SXKD của bên vay; Lãi suất cho vay được quy định trên từng giấy nhận nợ; Biện pháp bảo đảm: Theo các cam kết bảo lãnh/Hợp đồng đảm bảo mà bên vay và/hoặc tổ chức/cá nhân khác ký kết với bên cho vay và/hoặc các biện pháp bảo đảm khác..

(10) Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số HNI-24-5724-258 ngày 30/05/2024 giữa Ngân hàng Sumitomo Mitsui Banking Corporation - Chi nhánh thành phố Hà Nội và Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO. Hạn mức tín dụng là 5.000.000 USD hoặc giá trị tương đương. Lãi suất cho vay xác định theo từng khế ước giải ngân và nhận nợ. Mục đích vay: hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động. Thời hạn sử dụng hạn mức tín dụng: đến hết ngày 30/05/2025. Thỏa thuận sửa đổi ngày 09/09/2025 về Hạn mức tín dụng tối đa là 10.000.000 USD thời hạn giải ngân đến ngày 31/08/2026 trừ trường hợp được chấm dứt sớm hơn hoặc được gia hạn theo hợp đồng này với lãi suất biến 1%. Biện pháp đảm bảo: được bảo lãnh từ bên bảo lãnh theo quy định.

(11) Hợp đồng vay vốn số 2025-00337-000 ngày 23/9/2025 giữa Công ty TNHH cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam (VILC) và Công ty Cổ phần FECON với số tiền 11 tỷ đồng; Mục đích: bổ sung vốn lưu động trong quá trình vận hành máy móc thiết bị hiện đang thuê tài chính tại VILC; Thời hạn: 6 tháng kể từ ngày giải ngân theo Hợp đồng này; Kỳ hạn và phương thức trả lãi: kỳ hạn trả lãi là 1 tháng, phương thức trả lãi là trả sau; Điều chỉnh lãi suất mỗi 03 kỳ tính lãi; Tài sản đảm bảo: không có tài sản thế chấp.

(12) Hợp đồng cấp tín dụng số 09/25/CTD/FECON ngày 08/4/2025 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long và Công ty Cổ phần FECON với giới hạn cấp tín dụng là 320 tỷ đồng, trong đó: giới hạn cho vay ngắn hạn không vượt quá 200 tỷ đồng, giới hạn bảo lãnh ngắn hạn không vượt quá 60 tỷ đồng; giới hạn bảo lãnh trung dài hạn không vượt quá 120 tỷ đồng; Thời hạn: đến hết ngày 07/4/2026; Mục đích: tài trợ các nhu cầu tín dụng hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động thi công xây lắp; Lãi suất: được xác định theo từng Giấy nhận nợ; Tài sản đảm bảo: Thế chấp tài sản là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng cho thuê văn phòng, tài sản phát sinh từ một số hợp đồng xây lắp, Thế chấp các tài sản khác là bất động sản, tiền gửi thuộc sở hữu của Khách hàng,...

(13) Gồm các Hợp đồng sau:

- Hợp đồng tín dụng số BCLC-9197-01 ngày 14/8/2025 giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng - Hội Sở và Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng FECON. Hạn mức tín dụng là 180 tỷ đồng, trong đó hạn mức cho vay là 150 tỷ VND. Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh và phát hành L/C để phục vụ hoạt động thi công xây lắp các công trình các dịch vụ liên quan đến thi công xây lắp. Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất: Lãi suất được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Biện pháp đảm bảo: Ký quỹ; Quyền phải thu từ các hợp đồng kinh doanh cụ thể do ngân hàng tài trợ; Bảo lãnh của Công ty mẹ - Công ty Cổ phần FECON bảo lãnh toàn bộ nghĩa vụ phát sinh tại ngân hàng;

- Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số BCLC-4377-01 ngày 25/02/2025 giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở và Công ty Cổ phần FECON; Hạn mức tín dụng tối đa là 300 tỷ đồng; Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng này; Mục đích sử dụng: Bổ sung vốn lưu động, phát hành L/C, bảo lãnh và bao thanh toán phục vụ hoạt động thi công xây lắp các công trình; Lãi suất cho vay: được quy định trên từng khế ước nhận nợ; Biện pháp bảo đảm: ký quỹ, thế chấp quyền đòi nợ, thế chấp bằng hàng tồn kho và các tài sản khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.19 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(14) Hợp đồng vay ngày 14/07/2023 giữa Raito Kogyo Co., LTD và Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO. Lãi suất cho vay xác định theo từng hợp đồng cụ thể. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động và mua sắm các thiết bị cần thiết cho các hợp đồng xây dựng. Thời hạn sử dụng hạn mức tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Phục lục gia hạn khoản vay ngày 14/07/2024 về việc gia hạn thời hạn khoản vay thêm 1 năm kể từ ngày 14/07/2024.

(15) Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số REF2500252028/HĐHMTDLT ngày 09/01/2025 giữa Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Đại An (SeABank) và Công ty Cổ phần FECON; Hạn mức tín dụng là 90 tỷ đồng, trong đó: Hạn mức cho vay và Bảo lãnh thanh toán là 50 tỷ đồng, Hạn mức cấp bảo lãnh là 40 tỷ đồng; Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng này; Mục đích sử dụng: Bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh thanh toán để phục vụ hoạt động thi công của khách hàng, phát hành bảo lãnh dự thầu, bảo lãnh thực hiện hợp đồng, bảo lãnh tạm ứng và bảo lãnh bảo hành, phục vụ hoạt động thi công lắp đặt của khách hàng; Lãi suất cho vay: được quy định trên từng khế ước nhận nợ; Biện pháp bảo đảm: hợp đồng tiền gửi/ Sổ tiết kiệm/ Giấy tờ có giá do SeABank phát hành, Quyền đòi nợ hình thành từ tương lai và đã hình thành ký trực tiếp với các chủ đầu tư là Tập đoàn BRG và các công ty thành viên thuộc tập đoàn BRG.

(16) Các hợp đồng vay tiền giữa các cá nhân và Công ty Cổ phần Đầu tư Fecon với thời hạn vay từ 12 tháng đến 24 tháng kể từ ngày bên Vay nhận được 100% giá trị các khoản vay. Mục đích vay: Bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

(17) Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 20241021/HĐĐM/FCN-PSI/FCNH2426001 ngày 21/10/2024, 21102024/HĐĐM/FCN-JBSV/FCNH2426001 ngày 21/10/2024, 2110/HĐĐM/FCN-NGODUYHIEN/FCNH2426001 ngày 21/10/2024, 2110/HĐĐM/FCN-NGUYENTHANHHAI/FCNH2426001 ngày 21/10/2024, 2110/HĐĐM/FCN-NGUYENVIETHOANG/FCNH2426001 ngày 21/10/2024, 2110/HĐĐM/FCN-TAOVIETDUNG/FCNH2426001 ngày 21/10/2024, 2410/HĐĐM/FCN-TRINHTEPHUONG/FCNH2426001 ngày 24/10/2024 giữa Công ty Cổ phần FECON (Tổ chức phát hành) và Các cá nhân, Công ty chứng khoán (Nhà đầu tư); Trái phiếu được phát hành cho các nhà đầu tư dưới hình thức chào bán riêng lẻ. Mệnh giá mỗi trái phiếu là 100.000.000 đồng. Số lượng trái phiếu phát hành là 1.200 trái phiếu kỳ hạn 18 tháng; Kỳ tính lãi 03 tháng một lần; Biện pháp bảo đảm: Cổ phần của Công ty Cổ phần FECON (FCN), Công ty Cổ phần Năng lượng FECON (FCP) và Cổ phần của Công ty Cổ phần Công trình ngầm FECON RAITO (FRU).

(18) Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 1006/HĐĐM/FCN-PSI/FCN12501 ngày 10/6/2025, 1006/HĐĐM/FCN-NGUYENTHIMAIANH/FCN12501 ngày 10/6/2025, 1006/HĐĐM/FCN-1006/HĐĐM/FCN-TRINHTRONGQUY/FCN12501 ngày 10/6/2025, 1006/HĐĐM/FCN-NGUYENVIETHOANG/FCN12501 ngày 10/6/2025, 1006/HĐĐM/FCN-TRINHTEPHUONG/FCN12501 ngày 10/6/2025, 1006/HĐĐM/FCN-LAMTHIMAI/FCN12501 ngày 10/6/2025, 1006/HĐĐM/FCN-NGUYENNHUDUNG/FCN12501 ngày 10/6/2025, 1006/HĐĐM/FCN-HOANGNGOANHITU/FCN12501 ngày 10/6/2025, 1006/HĐĐM/FCN-TRANQUYET/FCN12501 ngày 10/6/2025, 1006/HĐĐM/FCN-DUONGTIENDUNG/FCN12501 ngày 10/6/2025, 1106/HĐĐM/FCN-TRANTRONGHIEU/FCN12501 ngày 11/6/2025 giữa Công ty Cổ phần FECON (Tổ chức phát hành) và Các cá nhân, Công ty chứng khoán (Nhà đầu tư); Trái phiếu được phát hành cho các nhà đầu tư dưới hình thức chào bán riêng lẻ. Mệnh giá mỗi trái phiếu là 100.000.000 đồng. Số lượng trái phiếu phát hành là 1.200 trái phiếu kỳ hạn 18 tháng; Kỳ tính lãi 03 tháng một lần; Biện pháp bảo đảm: Cổ phần của Công ty Cổ phần FECON (FCN), Công ty Cổ phần Năng lượng FECON (FCP) và Cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư FECON (FCI).

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.19 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(19) Khoản vay giữa Công ty TNHH Shanghai Harbour Brunei và Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng FECON theo Hợp đồng số 01/HĐ/FCSH-SHBR ngày 01/6/2011 và Phụ lục hợp đồng số 01/HĐ/FCSH-SHBR ngày 02 tháng 5 năm 2012; thời hạn hợp đồng tối đa 72 tháng. Mục đích vay vốn để bổ sung vốn mua nguyên vật liệu cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

(20) Hợp đồng vay tiền số 0810/2019/HĐ-KT.FECON ngày 11/5/2020 giữa ông Trần Ngọc Dương (Tư cách là bên cho vay) và Công ty Cổ phần FECON; Số tiền vay là 12 tỷ đồng; mục đích vay: bổ sung nguồn vốn hoạt động sản xuất kinh doanh; thời hạn vay ban đầu 24 tháng; thời hạn gia hạn: 36 tháng; phương thức trả lãi vào ngày 20 hàng tháng bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản; Cam kết của bên vay: Bên vay bảo đảm bằng mọi biện pháp, bao gồm tất cả và toàn bộ số dư tài khoản tại ngân hàng, các tài sản (bao gồm bất động sản và động sản) mà bên vay là chủ sở hữu hợp pháp, bất kể ở thời điểm hiện tại và tương lai để hoàn trả khoản vay/hoặc các tài khoản tiền mà bên vay.

(21) Hợp đồng tín dụng số 01/2024/17836980/HĐTD ngày 18/10/2024 giữa bên cấp tín dụng Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân và bên được cấp tín dụng Công ty Cổ phần FECON Phố Yên; Dự án cấp tín dụng: Khu đô thị Nam Thái (phần diện tích 24,68 ha) hạng mục hạ tầng kỹ thuật, nhà ở liền kề, nhà ở thương mại dịch vụ; Tổng số dư khoản vay được rút vốn và bảo lãnh L/C được phát hành tối đa 990 tỷ đồng; Mục đích để tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện Dự án như bên được cấp tín dụng chấp thuận; Thời hạn rút vốn: Không muộn hơn 31/12/2026; Tài sản đảm bảo: Các tài sản, quyền tài sản liên quan đến dự án đủ điều kiện thế chấp theo quy định; Lãi suất kỳ đầu (02 năm từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên) là 7,2%/năm, sau đó thả nổi; Thanh toán nợ gốc 03 tháng/lần, ngân hàng xác định số tiền trả nợ từng kỳ phù hợp với dòng tiền Dự án và khả năng trả nợ của Khách hàng.

(22) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/17287755/HĐTD ngày 25/02/2025 giữa Ngân Hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô và Công ty Cổ phần Fecon Hiệp Hoà, Hạn mức tín dụng thường xuyên tối đa là: 645.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện Dự Án như được Bên Cấp Tín Dụng chấp thuận. Thời hạn của các Khoản Cam Kết (cụ thể là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo Ngày Giải Ngân Đầu Tiên), Thời Hạn Rút Vốn (cụ thể là 24 tháng kể từ ngày tiếp theo Ngày Giải Ngân Đầu Tiên). Lãi suất vay theo từng khế ước nhận nợ.

(23) Các hợp đồng vay tiền giữa các cá nhân và Công ty Cổ phần Đầu tư Fecon với thời hạn vay từ 12 tháng đến 24 tháng kể từ ngày bên Vay nhận được 100% giá trị các khoản vay. Mục đích vay: Bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.20 Vốn chủ sở hữu**a. Chi tiết tăng, giảm vốn chủ sở hữu***Đơn vị tính: VND*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc Vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	1.574.390.050.000	517.556.564.217	10.039.280.060	8.387.459	347.341.874.996	232.406.012	51.175.948.576	861.047.646.521	3.361.792.157.781
Tăng vốn tại công ty con	-	-	-	-	-	-	-	629.000.000	629.000.000
Thoái vốn tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	52.192.266	(19.542.920.457)	(19.490.728.191)
Lỗi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	9.269.008.883	20.801.555.439	30.070.564.322
Trích quỹ đầu tư phát triển tại các Công ty con	-	-	-	-	1.211.200.423	-	(1.211.200.423)	-	-
Trích quỹ khen thưởng tại công ty mẹ	-	-	-	-	-	-	(1.269.562.370)	-	(1.269.562.370)
Chia cổ tức của công ty con	-	-	-	-	-	-	-	(1.865.425.000)	(1.865.425.000)
Trích quỹ khen thưởng tại công ty con	-	-	-	-	-	-	(1.482.449.164)	(176.371.256)	(1.658.820.420)
Phân bổ LTTM trong năm	-	-	-	-	-	-	-	(220.701.459)	(220.701.459)
Tăng/giảm khác	-	-	-	(8.387.459)	-	-	4.852.102	41.289.333	37.753.976
Số dư tại 31/12/2024	1.574.390.050.000	517.556.564.217	10.039.280.000	-	348.553.075.419	232.496.012	56.538.789.870	860.714.073.121	3.368.024.238.639

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.20 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc Vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2025	1.574.390.950.000	517.556.564.217	10.039.280.000	-	348.553.075.419	232.406.012	56.538.789.870	860.714.073.121	3.368.024.238.639
Tăng vốn tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	-	66.013.500.000	66.013.500.000
Thoái vốn tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	6.320.092.081	(211.033.397.129)	(204.713.305.048)
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	-	31.587.010.141	63.660.222.989	95.247.233.130
Trích quỹ đầu tư phát triển tại các Công ty con (i)	-	-	-	-	263.487.041	-	(263.487.041)	-	-
Trích quỹ khen thưởng tại công ty mẹ (i)	-	-	-	-	-	-	(663.870.065)	-	(663.870.065)
Chia cổ tức của công ty con (i)	-	-	-	-	-	-	-	(1.060.500.000)	(1.060.500.000)
Trích quỹ khen thưởng, thưởng ban điều hành tại công ty con (i)	-	-	-	-	-	-	(1.741.870.605)	(188.485.942)	(1.930.356.547)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	(54.551.331)	-	(9.040.587.146)	(1.190.264.724)	(10.285.403.201)
Phân bổ LTTM trong năm	-	-	-	-	-	-	-	(2.200.320.310)	(2.200.320.310)
Tăng/giảm khác	-	-	-	-	-	-	64.800.933	82.992.414	147.793.347
Số dư tại 31/12/2025	1.574.390.050.000	517.556.564.217	10.039.280.000	-	348.762.011.129	232.406.012	82.800.878.168	774.797.820.419	3.308.579.009.945

(i): Phân phối lợi nhuận và trích quỹ trong năm là phần trích các quỹ và chia cổ tức theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông của Công ty mẹ và các Công ty con.

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì
Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.20 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Raito Kogyo Co.,Ltd	401.676.820.000	401.676.820.000
Quỹ Đầu tư Hạ tầng Red One	-	160.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý quỹ HD	-	225.000.000.000
Vốn góp của đối tượng khác	1.172.713.230.000	787.713.230.000
Tổng	1.574.390.050.000	1.574.390.050.000

c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	1.574.390.050.000	1.574.390.050.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	1.574.390.050.000	1.574.390.050.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	157.439.005	157.439.005
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	157.439.005	157.439.005
Cổ phiếu phổ thông	157.439.005	157.439.005
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	157.439.005	157.439.005
Cổ phiếu phổ thông	157.439.005	157.439.005
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (Đồng/Cổ phiếu)	10.000	10.000

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	246.560.009.085	141.827.156.500
Doanh thu xây lắp	3.980.365.311.297	2.980.370.627.045
Doanh thu cung cấp dịch vụ	48.259.341.061	66.433.275.735
Doanh thu bán điện	136.262.100.978	145.888.460.244
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	441.414.478.785	33.617.897.205
Doanh thu khác	9.862.387.591	6.559.939.754
Tổng	4.862.723.628.797	3.374.697.356.483

Trong đó:

Doanh thu với các bên liên quan:

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

12.500.000.000

33.972.733.011

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mễ Trì
Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

6.2 Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn hàng hóa, thành phẩm	193.909.454.758	113.638.081.129
Giá vốn của hoạt động xây lắp	3.623.169.313.168	2.693.570.895.601
Giá vốn cung cấp dịch vụ	30.193.557.756	34.405.254.731
Giá vốn bán điện	78.468.633.904	77.768.593.833
Giá vốn chuyển nhượng BĐS	227.053.854.225	13.605.270.654
Giá vốn khác	7.007.326.782	967.039.932
Tổng	4.159.802.140.593	2.933.955.135.880

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	15.566.793.639	15.715.429.511
Lãi bán khoản đầu tư	15.636.199.026	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại chênh lệch tỷ giá cuối năm	1.428.766.535	10.245.596.193
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	18.147.159.299	4.781.060.942
Lãi ủy thác đầu tư	24.928.698.630	54.378.000.000
Chiết khấu thanh toán	314.091.400	-
Doanh thu tài chính khác	-	594.395.875
Tổng	76.021.708.529	85.714.482.521
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu tài chính với các bên liên quan:</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>18.061.835.615</i>	<i>2.336.383.561</i>

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	270.712.751.149	214.558.628.900
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	91.238.365	174.399.263
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại chênh lệch tỷ giá cuối năm	3.386.154.827	10.814.678.433
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	12.739.294.846	2.318.751.183
Chi phí tài chính khác	5.506.578.509	4.289.681.842
Tổng	292.436.017.696	232.156.139.621
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí tài chính với các bên liên quan:</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>-</i>	<i>13.503.537.397</i>

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mễ Trì
Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí bán hàng	55.128.035.372	25.909.538.516
Chi phí nhân viên quản lý	19.469.152.234	16.452.391.830
Chi phí đồ dùng văn phòng	155.062.265	61.986.506
Chi phí khấu hao TSCĐ	216.611.780	182.263.175
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.118.200.395	4.376.638.494
Chi phí bằng tiền khác	5.169.008.698	4.836.258.511
Chi phí quản lý doanh nghiệp	268.079.954.187	211.357.170.803
Chi phí nhân viên quản lý	157.174.854.126	143.140.622.089
Chi phí vật liệu quản lý	1.882.021.621	2.064.653.411
Chi phí đồ dùng văn phòng	10.525.046.231	6.470.121.308
Chi phí khấu hao TSCĐ	6.456.576.216	6.736.599.073
Thuế phí và lệ phí	4.555.290.056	3.595.674.667
Chi phí dự phòng	5.365.978.190	221.880.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	35.145.471.011	29.890.366.653
Chi phí bằng tiền khác	17.357.495.437	12.738.364.019
Phân bổ Lợi thế thương mại	29.617.221.299	6.498.889.583
Tổng	323.207.989.559	237.266.709.319

6.6 Thu nhập khác /Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác		
Thu thanh lý tài sản cố định	2.700.253.860	5.027.021.920
Thu thanh lý vật tư, CCDC	583.006.819	-
Thu tiền bồi thường, phạt vi phạm	8.195.089.536	13.055.192.661
- Thu GE đền bù không phát đủ sản lượng theo Hợp đồng	2.461.486.440	10.423.800.000
- Các khoản thu bồi thường, vi phạm khác	5.733.603.096	2.631.392.661
Thu nhập từ thưởng vượt mức, hoàn thành kế hoạch	-	557.868.405
Thu nhập khác	1.029.585.770	557.815.279
Tổng	12.507.935.985	19.197.898.265
Chi phí khác		
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý, chi phí thanh lý tài sản, lỗ thanh lý tài sản	361.263.244	9.875.026.536
Giá trị còn lại của CCDC thanh lý, chi phí thanh lý	-	684.860.309
Phạt vi phạm hợp đồng	17.845.647.647	4.450.568.271
Chi phí nộp phạt thuế và phạt vi phạm hành chính	15.330.173.679	4.840.589.113
Chi phí khác	1.408.513.726	1.596.184.483
Tổng	34.945.598.296	21.447.228.712
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	(22.437.662.311)	(2.249.330.447)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thu nhập khác với các bên liên quan</i>	<i>365.094</i>	<i>-</i>

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì
Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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 thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025	Năm 2024 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	71.061.464.995	30.286.630.827
Tổng	71.061.464.995	30.286.630.827

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025	Năm 2024 (Trình bày lại)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	95.247.233.130	30.070.564.322
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát (VND)	63.660.222.989	20.801.555.439
Các khoản điều chỉnh tăng (VND)	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm (VND)	-	(2.405.740.670)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại Công ty mẹ và các Công ty con (VND)	-	(2.405.740.670)
Lợi nhuận phân bổ cho Cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	31.587.010.141	6.863.268.213
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	157.439.005	157.439.005
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	201	44

(i) Tại ngày Báo cáo, Công ty chưa ước tính số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được phân bổ để trích quỹ khen thưởng phúc lợi. Quyết định cuối cùng thuộc về Đại hội đồng cổ đông của Công ty, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể thay đổi.

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trí
Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Tiếp theo)

Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm 2024 được trình bày lại do trong năm 2025, Công ty và các Công ty con thực hiện phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024 để trích quỹ khen thưởng phúc lợi, việc thay đổi cụ thể như sau:

	Năm 2024 Đã trình bày	Năm 2024 (Trình bày lại)	Chênh lệch
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	30.070.564.322	30.070.564.322	-
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát (VND)	20.801.555.439	20.801.555.439	-
Các khoản điều chỉnh tăng (VND)	-	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm (VND)	-	(2.405.740.670)	(2.405.740.670)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại Công ty mẹ và các Công ty con (VND)	-	(2.405.740.670)	(2.405.740.670)
Lợi nhuận phân bổ cho Cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	9.269.008.883	6.863.268.213	(2.405.740.670)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	157.439.005	157.439.005	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	59	44	(15)

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.148.349.945.235	1.306.164.740.494
Chi phí nhân công	476.443.614.253	354.692.849.704
Chi phí khấu hao tài sản cố định	102.794.125.128	161.534.572.341
Chi phí dự phòng	5.365.978.190	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.229.111.755.401	927.153.751.582
Chi phí khác bằng tiền	921.214.731.652	1.075.962.190.908
Lợi thế thương mại	29.617.221.299	6.498.889.583
Tổng	4.912.897.371.158	3.832.006.994.612

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì
Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B-09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

7. THÔNG TIN KHÁC**7.1 Thông tin về các bên liên quan**

Danh sách các bên liên quan của Công ty như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Raito Kogyo Co.,Ltd	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần FECON Hoà Yên	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Hạ tầng Omega Fortune (OFICO)	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần GF Land Bắc Ninh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư năng lượng ECOTECH Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Điện gió Quốc Vinh Sóc Trăng	Công ty liên kết
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này	Ảnh hưởng đáng kể

Trong năm, Công ty có các giao dịch sau với các bên liên quan:

Thu nhập của Ban Điều hành, Thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát		Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	Lương và thù lao	19.362.354.493	17.674.980.150
Tổng		19.362.354.493	17.674.980.150

Trong đó, chi tiết như sau:

Lương, thù lao của Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Phạm Việt Khoa	Chủ tịch HĐQT	2.790.750.099	2.443.314.567
Satoyuki Yamane	Phó Chủ tịch HĐQT	1.620.000.000	1.530.000.000
Trần Trọng Thắng	Phó Chủ tịch HĐQT thường trực	1.621.325.455	1.433.674.640
Nguyễn Hữu Thái Hòa	Thành viên HĐQT độc lập	639.999.996	604.444.440
Hà Thế Lộng	Thành viên HĐQT độc lập (Miễn nhiệm ngày 26/4/2024)	-	177.777.776
Nguyễn Trần Đăng Phước	Thành viên HĐQT	480.000.000	906.666.668
Nguyễn Thị Nghiên	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 26/4/2024)	-	198.399.999
Hà Cửu Long	Thành viên HĐQT độc lập	639.999.996	426.666.664
Nguyễn Văn Thanh	Thành viên HĐQT	1.001.843.856	562.902.377

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì
Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**Thù lao của Ban Kiểm soát**

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Nguyễn Thị Lan Hương	Trưởng ban	1.679.252.728	1.524.880.473
Nguyễn Tiến Thành	Thành viên	480.000.000	453.333.332
Trương Văn Bình	Thành viên	469.050.000	371.675.000

Lương của Ban Điều hành

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Nguyễn Thanh Tùng	Tổng Giám đốc (Tái bổ nhiệm ngày 01/7/2025)	2.260.769.231	1.839.027.694
Nguyễn Văn Thanh	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 05/7/2024)	-	1.155.000.000
Nguyễn Quốc Bảo	Phó Tổng Giám đốc	1.728.561.980	1.674.917.673
Phạm Đức Huyền	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/10/2025)	1.263.369.229	-
Trần Trung Hiếu	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/10/2025)	875.028.077	545.230.770
Đỗ Mạnh Cường	Phó Tổng Giám đốc	1.812.403.846	1.827.068.077

Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bán hàng		12.500.000.000	33.972.733.011
Công ty Cổ phần FECON Hoà Yên	Công ty liên kết	12.500.000.000	33.972.733.011
Doanh thu hoạt động tài chính		18.061.835.615	2.336.383.561
Công ty Cổ phần Hạ tầng Omega Fortune	Công ty liên kết	2.329.999.999	2.336.383.561
Muôn Văn Chiến	Lãi ủy thác đầu tư	8.621.698.630	-
Phùng Tiến Trung	Lãi ủy thác đầu tư	7.110.136.986	-
Lãi vay		-	13.503.537.397
Công ty Cổ phần FECON Hoà Yên	Công ty liên kết	-	13.503.537.397
Thu nhập khác		365.094	-
Công ty Cổ phần Đầu tư năng lượng ECOTECH Việt Nam	Công ty liên kết	365.094	-
Đi vay		8.500.000.000	-
Công ty Cổ phần FECON Hòa Yên	Công ty liên kết	8.500.000.000	-
Trả nợ gốc vay		203.590.000.000	2.650.000.000
Công ty Cổ phần FECON Hòa Yên	Công ty liên kết	203.590.000.000	2.650.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mễ Trì
Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**Số dư với các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng		26.651.470.523	63.834.757.041
Công ty cổ phần FECON Hoà Yên	Công ty liên kết	16.500.000.000	52.073.190.360
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	Công ty liên kết	10.151.470.523	11.761.566.681
Phải thu ngắn hạn khác		13.133.804.939	380.284.046.140
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	Công ty liên kết	9.202.205	9.202.205
Công ty Cổ phần Hạ tầng Omega Fortune	Công ty liên kết	13.124.602.734	10.794.602.735
Công ty Cổ phần FECON Hoà Yên	Công ty liên kết	-	2.241.200
Ông Muôn Văn Chiến	Người quản lý của Công ty con	-	142.945.000.000
Ông Phùng Tiến Trung	Người quản lý của Công ty con	-	226.533.000.000
Phải thu về cho vay		23.300.000.000	27.749.060.000
Công ty Cổ phần hạ tầng Omega Fortune (OFICO)	Công ty liên kết	23.300.000.000	23.300.000.000
Công ty Cổ phần FECON Miltec	Công ty liên kết	(i)	4.449.060.000
Người mua ứng tiền trước		-	1.120.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	Công ty liên kết	-	1.120.000.000
Phải trả khác		12.500.000.000	13.562.666.164
Công ty Cổ phần FECON Hòa Yên	Công ty liên kết	12.500.000.000	13.562.666.164
Vay ngắn hạn		-	195.090.000.000
Công ty Cổ phần FECON Hoà Yên	Công ty liên kết	-	195.090.000.000

(i) Trong năm, Công ty đã thoái vốn tại Công ty Cổ phần FECON Miltec. Do đó, Công ty cổ phần FECON Miltec không còn là bên liên quan tại ngày 31/12/2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng,
phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC,
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

Đơn vị tính: VND

7.2 Báo cáo bộ phận

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

	Xây dựng	Kinh doanh bất động sản	Sản xuất điện	Cung cấp dịch vụ và hoạt động khác	Tổng
DOANH THU					
Doanh thu thuần	3.980.365.311.297	441.414.478.785	136.262.100.978	304.681.737.737	4.862.723.628.797
Giá vốn	3.623.169.313.168	227.053.854.225	78.468.633.904	231.110.339.296	4.159.802.140.593
Lợi nhuận gộp	357.195.998.129	214.360.624.560	57.793.467.074	73.571.398.441	702.921.488.204
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG					
Kết quả bộ phận	357.195.998.129	214.360.624.560	57.793.467.074	73.571.398.441	702.921.488.204
Doanh thu hoạt động tài chính					76.021.708.529
Chi phí tài chính					(292.436.017.696)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết					3.517.461.292
Chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí bán hàng					(323.207.989.559)
Lợi nhuận khác không liên quan đến HĐSXKD					(22.437.662.311)
Thuế thu nhập doanh nghiệp					(49.131.755.329)
Lợi nhuận trong năm					95.247.233.130

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng,
phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC,
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

	Xây dựng	Kinh doanh bất động sản	Sản xuất điện	Cung cấp dịch vụ và hoạt động khác	Tổng
DOANH THU					
Doanh thu	2.980.370.627.045	33.617.897.205	145.888.460.244	214.820.371.989	3.374.697.356.483
Giá vốn	2.693.570.895.601	13.605.270.654	77.768.593.833	149.010.375.792	2.933.955.135.880
Lợi nhuận gộp	286.799.731.444	20.012.626.551	68.119.866.411	65.809.996.197	440.742.220.603
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG					
Kết quả bộ phận	286.799.731.444	20.012.626.551	68.119.866.411	65.809.996.197	440.742.220.603
Doanh thu hoạt động tài chính					85.714.482.521
Chi phí tài chính					(232.156.139.621)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết					4.274.215.571
Chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí bán hàng					(237.266.709.319)
Lợi nhuận khác không liên quan đến HĐSXKD					(2.249.330.447)
Thuế thu nhập doanh nghiệp					(28.988.174.986)
Lợi nhuận trong năm					30.070.564.322

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC,
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

*Đơn vị tính: VND***7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại 31/12/2025 như sau:

	Xây dựng	Kinh doanh bất động sản	Sản xuất điện	Cung cấp dịch vụ và hoạt động khác	Tổng
TÀI SẢN					
Các khoản phải thu	3.721.127.460.009	65.563.982.770	-	61.389.133.123	3.848.080.575.902
Hàng tồn kho	2.160.338.781.601	1.316.994.403.729	-	11.956.962.120	3.489.290.147.450
Tài sản cố định và tài sản dài hạn	1.428.978.847.345	486.344.858.238	-	73.163.169.558	1.988.486.875.141
Tài sản không phân bổ					850.461.510.393
Tổng tài sản					10.176.319.108.886
NỢ PHẢI TRẢ					
Các khoản phải trả	2.440.103.248.837	291.055.696.293	-	51.102.842.425	2.782.261.787.555
Vay và nợ thuê tài chính	3.010.063.816.953	1.075.414.494.433	-	-	4.085.478.311.386
Tổng nợ phải trả					6.867.746.098.941

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 01/01/2025 như sau:

	Xây dựng	Kinh doanh bất động sản	Sản xuất điện	Cung cấp dịch vụ và hoạt động khác	Tổng
TÀI SẢN					
Các khoản phải thu	3.645.946.191.536	364.746.297.125	64.341.255.480	41.489.887.752	4.116.523.631.893
Hàng tồn kho	1.664.675.931.986	-	-	18.260.505.301	1.682.936.437.287
Tài sản cố định và tài sản dài hạn	1.190.529.223.870	1.014.873.574.169	1.046.161.440.126	84.779.407.780	3.336.343.645.945
Tài sản không thể phân bổ	-	-	-	-	570.258.244.554
Tổng tài sản					9.706.061.959.679
NỢ PHẢI TRẢ					
Các khoản phải trả	2.015.207.771.162	328.293.903.658	72.800.495.809	30.151.827.269	2.446.453.997.898
Vay và nợ thuê tài chính	2.567.998.069.345	618.674.747.079	704.910.906.718	-	3.891.583.723.142
Tổng nợ phải trả					6.338.037.721.040

CÔNG TY CỔ PHẦN FECON

Tầng 15 Tháp CEO, Lô HH2-1, Khu đô thị Mỹ Trì
Hạ, đường Phạm Hùng, phường Từ Liêm,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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.

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

✓ Chủ tịch HĐQT



Trần Thu Trang

Phạm Văn Tùng

Phạm Việt Khoa

