TỔNG CÔNG TY VLXD SỐ 1
CÔNG TY CỔ PHẦN

Số: 235/CBTT-FiCO

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Tp.HCM, ngày 28 tháng 8 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại Khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng công ty Vật liệu xây dựng Số 1 – CTCP thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) bán niên năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

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

- BCTC bán niên năm 2026
  + BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc): ☐
  + BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con): ☑
  + BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng). ☐
- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:
  + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán .....):
    Có ☐ Không ☐
    Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:
    Có ☐ Không ☐
  + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán):
    Có ☐ Không ☐
    Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:
    Có ☐ Không ☐
  + Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có ☑ Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☑ Không ☐

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

Có ☐ Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐ Không ☐

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28/08/2026 tại đường dẫn: https://www.fico.com.vn/co-dong

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

TỔNG CÔNG TY VLXD SỐ 1 - CTCP

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

Nguyễn Lê Dung

TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN
Digitally signed by TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN
Date: 2026.08.28 16:17:32 +07'00'

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 8 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 67

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026.

TỔNG CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

Tên Tổng Công ty viết tắt: FICO.

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

Bà	Đỗ Thị Hiếu	Chủ tịch (Bầu từ ngày 21/4/2026; nhiệm kỳ 2026 - 2031)
Ông	Cao Trường Thụ	Thành viên (Bầu từ ngày 21/4/2026; nhiệm kỳ 2026 - 2031)
Ông	Phạm Việt Thắng	Thành viên (Bầu từ ngày 21/4/2026; nhiệm kỳ 2026 - 2031)
Ông	Nguyễn Xuân Thắng	Thành viên (Bầu từ ngày 21/4/2026; nhiệm kỳ 2026 - 2031)
Ông	Nguyễn Ngọc Vũ Chương	Thành viên (Bầu từ ngày 21/4/2026; nhiệm kỳ 2026 - 2031)

Ban Kiểm soát

Ông	Đào Quang Sơn	Trưởng Ban (Bầu từ ngày 21/4/2026; nhiệm kỳ 2026 - 2031)
Bà	Trần Linh Chi	Thành viên (Bầu từ ngày 21/4/2026; nhiệm kỳ 2026 - 2031)
Bà	Phạm Thị Mỹ Vân	Thành viên (Bầu từ ngày 21/4/2026; nhiệm kỳ 2026 - 2031)
Ông	Lê Văn Huy	Nguyên thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 21/4/2026)

Ban Tổng Giám đốc

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty tại ngày 30/06/2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc

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

Cao Trường Thụ
Tổng Giám đốc
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 8 năm 2026

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

INPACT MEMBER

Số: 214/2026/BCSXHN-CPA VIETNAM-HCM

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần được lập ngày 26/8/2026 từ trang 05 đến trang 67, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2026, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của Công ty thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty tại ngày 30/6/2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

M.S.D.N: 0[illegible]7917 CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM THÀNH PHỐ HÀ NỘI - VIỆT NAM

Bùi Thị Thúy
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0580-2023-137-1
Giấy Ủy quyền số: 04/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐTV
Thay mặt và đại diện
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT
Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

TÀI SẢN		MS	TM	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND (Trình bày lại)
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+160)**	**100**		**1.341.231.985.493**	**1.523.502.998.002**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5.1**	**128.946.141.230**	**157.793.762.797**
1.	Tiền	111		55.446.141.230	114.742.516.221
2.	Các khoản tương đương tiền	112		73.500.000.000	43.051.246.576
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**5.2**	**561.408.968.994**	**632.171.491.234**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	5.2a	11.427.575.701	11.427.575.701
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	5.2b	(7.824.185.701)	(7.652.595.701)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		557.805.578.994	628.396.511.234
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**165.690.734.917**	**238.826.765.465**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	234.157.069.586	308.153.414.146
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	8.484.647.816	9.587.378.908
3.	Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	83.216.566.940	80.603.521.836
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(162.257.933.547)	(161.607.933.547)
5.	Tài sản thiếu chờ xử lý	137	5.7	2.090.384.122	2.090.384.122
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**5.9**	**451.329.632.951**	**485.418.698.256**
1.	Hàng tồn kho	141		460.335.662.252	533.501.564.333
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(9.006.029.301)	(48.082.866.077)
VI.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**33.856.507.401**	**9.292.280.250**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.11	31.765.504.173	4.904.977.318
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	162		428.503.720	1.484.636.410
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.21	1.662.499.508	2.902.666.522

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

TÀI SẢN		MS	TM	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260+270)**	**200**		**1.330.420.112.578**	**1.304.872.729.877**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**11.749.562.979**	**10.911.482.131**
1.	Phải thu dài hạn khác	215	5.5	11.749.562.979	10.911.482.131
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**204.144.328.843**	**218.556.085.811**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	5.12	147.118.826.246	159.970.075.437
-	*Nguyên giá*	*222*		*797.006.365.786*	*829.274.580.101*
-	*Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(649.887.539.540)*	*(669.304.504.664)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.15	-	229.294.095
-	*Nguyên giá*	*225*		-	*1.572.302.368*
-	*Giá trị hao mòn lũy kế*	*226*		-	*(1.343.008.273)*
3.	Tài sản cố định vô hình	227	5.13	57.025.502.597	58.356.716.279
-	*Nguyên giá*	*228*		*86.611.158.453*	*86.611.158.453*
-	*Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(29.585.655.856)*	*(28.254.442.174)*
IV.	**Bất động sản đầu tư**	**240**	**5.14**	**8.448.841.596**	**9.124.250.670**
1.	Nguyên giá	241		31.597.726.547	31.597.726.547
2.	Giá trị hao mòn lũy kế	242		(23.148.884.951)	(22.473.475.877)
V.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**250**		**31.152.576.915**	**26.253.185.834**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.8	31.152.576.915	26.253.185.834
VI.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**	**5.2**	**1.008.693.828.792**	**969.600.706.833**
1.	Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	262	5.2c	953.654.880.935	912.561.758.976
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	5.2d	55.435.569.518	57.435.569.518
3.	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	5.2d	(396.621.661)	(396.621.661)
VII.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**66.230.973.453**	**70.427.018.598**
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.11	52.693.394.677	53.765.383.180
2.	Lợi thế thương mại	279	5.10	13.537.578.776	16.661.635.418
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)		**280**		**2.671.652.098.071**	**2.828.375.727.879**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

NGUỒN VỐN		MS	TM	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND (Trình bày lại)
C -	**NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)**	**300**		**998.056.903.579**	**1.215.415.268.437**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**944.145.194.015**	**1.162.599.615.874**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	75.029.043.866	75.917.748.708
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	102.543.785.296	110.811.395.675
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	5.18	384.829.018	220.949.316
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.21	31.204.976.017	12.651.060.306
5.	Phải trả người lao động	315		22.475.810.449	35.189.157.842
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.19	19.123.410.117	18.324.751.203
7.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		-	94.000.000
8.	Phải trả ngắn hạn khác	320	5.20	34.733.730.472	34.205.155.277
9.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.22	645.056.508.308	862.417.781.738
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		13.593.100.472	12.767.615.809
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**53.911.709.564**	**52.815.652.563**
1.	Phải trả dài hạn khác	338	5.20	26.082.508.166	26.440.925.716
2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.22	5.127.000.000	5.493.000.000
3.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	5.23	15.671.938.008	14.212.247.717
4.	Dự phòng phải trả dài hạn	343	5.24	7.030.263.390	6.669.479.130
D -	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	**5.25**	**1.673.595.194.492**	**1.612.960.459.442**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.270.000.000.000	1.270.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*1.270.000.000.000*	*1.270.000.000.000*
2.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		44.350.938.000	44.320.988.000
3.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		(201.803.855.880)	(201.803.855.880)
4.	Quỹ đầu tư phát triển	418		79.905.503.489	70.356.787.628
5.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		463.322.135.918	425.344.380.937
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*377.768.991.695*	*306.707.323.356*
	- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*85.553.144.223*	*118.637.057.581*
6.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		17.820.472.965	4.742.158.757
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)		**440**		**2.671.652.098.071**	**2.828.375.727.879**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 8 năm 2026

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

TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN
Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur,
phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 02a - DN/HN
Kèm theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
Ngày 20/4/2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	01	6.1	**444.878.906.962**	**628.018.371.855**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	3.978.713.642	5.024.450.429
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)**	10	6.3	**440.900.193.320**	**622.993.921.426**
4.	Giá vốn hàng bán	11	6.4	325.100.415.781	511.132.131.011
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)**	20		**115.799.777.539**	**111.861.790.415**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.5	21.778.641.206	8.480.257.853
7.	Chi phí tài chính	23	6.6	21.247.625.394	16.275.924.125
	Trong đó: Chi phí đi vay	24		*21.046.784.498*	*16.090.165.500*
8.	Chi phí bán hàng	25	6.7	7.988.935.678	11.339.980.539
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	46.784.702.861	54.987.777.283
10.	Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết	27	6.8	39.766.032.210	36.575.153.904
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21+(22-23)-(25+26)+27}**	30		**101.323.187.022**	**74.313.520.225**
12.	Thu nhập khác	31	6.9	28.264.953.231	24.850.130.095
13.	Chi phí khác	32	6.10	15.628.345.812	18.951.037.036
14.	**Lợi nhuận khác (40 = 31-32)**	40		**12.636.607.419**	**5.899.093.059**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)**	50		**113.959.794.441**	**80.212.613.284**
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.11	11.146.729.940	8.297.661.752
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.12	999.103.959	873.216.550
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)**	60		**101.813.960.542**	**71.041.734.982**
19.	**Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**	61		**85.553.144.223**	**62.291.311.206**
20.	**Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**	62		**16.260.816.319**	**8.750.423.776**
21.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	70	6.13	**674**	**471**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 8 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**				
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***		***113.959.794.441***	***80.212.613.284***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản***				
	- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		16.519.088.100	21.754.786.637
	- Các khoản dự phòng	03		(37.894.462.516)	370.718.109
	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		262.239	(5.963.209)
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(31.630.781.519)	(8.997.203.256)
	- Chi phí đi vay	06		21.046.784.498	16.090.165.500
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***		***82.000.685.243***	***109.425.117.065***
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		73.973.152.178	(6.357.572.262)
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		73.165.902.081	79.374.721.610
	- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(4.511.562.854)	19.412.392.276
	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(25.788.538.352)	(5.441.349.853)
	- Chi phí đi vay đã trả	14		(20.982.981.706)	(16.283.899.479)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.665.670.837)	(5.878.817.017)
	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(4.751.450.966)	(6.295.278.894)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***169.439.534.787***	***167.955.313.446***
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		(8.068.009.866)	(4.069.568.282)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		11.700.542.755	746.045.455
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(472.783.598.290)	(168.630.000.000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		544.234.000.000	163.602.230.009
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(5.922.960.000)	-
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2.000.000.000	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		20.850.607.892	7.177.395.253
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***92.010.582.491***	***(1.173.897.565)***

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
III.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**				
1.	Tiền thu từ đi vay	33		768.967.367.072	901.471.369.006
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(986.540.640.509)	(1.056.809.031.932)
3.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(153.999.993)	(154.000.002)
4.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(72.570.551.298)	(64.623.051.634)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(290.297.824.728)***	***(220.114.714.562)***
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(28.847.707.450)**	**(53.333.298.681)**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**5.1**	**157.793.762.797**	**223.142.986.686**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	*61*		*85.883*	*12.710.310*
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**5.1**	**128.946.141.230**	**169.822.398.315**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 8 năm 2026

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

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

Tên Tổng Công ty viết tắt: FICO.

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

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

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty và các Công ty con tại ngày 30/6/2026 là 362 người (tại ngày 31/12/2025 là 356 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty bao gồm:

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

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

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

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

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.4 Cấu trúc Tổng Công ty

Tại ngày 30/6/2026, Tổng Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết và các đơn vị trực thuộc như sau:

Stt	Tên	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ góp vốn
A.	**Công ty con**				
1	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FiCO	Tầng 15, Tòa nhà Sailing Tower, Số 111A Pasteur, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh các thương hiệu sản phẩm FiCO	100,00%	100,00%
2	Công ty CP Phước Hòa FiCO	76 Hồ Đắc Di, Phường Tân Phước, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất kinh doanh đá xây dựng	73,90%	73,90%
3	Công ty CP Cơ khí Xây dựng Tân Định FiCO	Lô E, Đường số 2B, khu Công nghiệp Đồng An, phường Bình Hòa, TP. Hồ Chí Minh	Gia công cơ khí; buôn bán vật liệu	64,24%	64,24%
4	Công ty CP Gạch men Thanh Thanh	Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai.	Sản xuất và kinh doanh gạch	51,00%	51,00%
5	Công ty TNHH MTV Cát Cam Ranh - FiCO	Thôn Tân Hải, xã Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa	Sản xuất và kinh doanh cát	100,00%	100,00%
6	Công ty TNNH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO	Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, Số 111A Pasteur, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh vật liệu xây dựng	100,00%	100,00%
7	Công ty CP Gạch Đông Nam Á	Thửa đất số 257, tờ bản đồ số 17, khu phố 9, Phường Chánh Phú Hòa, TP. Hồ Chí Minh.	Sản xuất và kinh doanh gạch	51,00%	51,00%
B.	**Công ty liên doanh, liên kết**				
1	Công ty CP xi măng FiCO Tây Ninh	Số 433, đại lộ 30/4, Phường Tân Ninh, Tỉnh Tây Ninh	Sản xuất xi măng	25,84%	25,84%
2	Công ty CP Hóa An	20C, Khu phố Cầu Hang, phường Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.	Khai thác và chế biến khoáng sản, VLXD	23,43%	23,43%
3	Công ty CP Vitaly	Đường N1, Khu SXTT Bình Chuẩn, khu phố Bình Phú, Phường Thuận Giao, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất mua bán vật liệu xây dựng; Kinh doanh nhà ở	30,75%	30,75%

1.4 Cấu trúc Tổng Công ty (Tiếp theo)

Stt	Tên	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ góp vốn
3	Công ty CP Vitaly	Đường N1, Khu SXTT Bình Chuẩn, khu phố Bình Phú, Phường Thuận Giao, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất mua bán vật liệu xây dựng; Kinh doanh nhà ở	30,75%	30,75%
4	Công ty CP Havali - FiCO	Số 65, đường số 3, Cư xá Chu Văn An, Phường Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất thủy tinh, sản phẩm từ thủy tinh	20,00%	20,00%
5	Công ty TNHH Xây dựng FiCO - Corea	Tầng M (tầng lửng), Block C, Chung cư Vạn Đô, số 348 Bến Vân Đồn, Phường Vĩnh Hội, TP. Hồ Chí Minh	Cung cấp dịch vụ kỹ thuật xử lý nền đất yếu	49,50%	49,50%
6	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	Số 01 Bạch Đằng, Phường Tân Sơn Hòa, TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp	29,00%	29,00%
7	Công ty CP FiCO Công nghệ Cao	102 đường Phùng Văn Cung, Phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất gạch, bê tông thương phẩm	45,00%	45,00%
8	Công ty CP Bê tông FiCO Pan - United	Số 60 Trường Sơn, Phường Tân Sơn Hòa, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất bê tông thương phẩm	45,00%	45,00%

1.4 Cấu trúc Tổng Công ty (Tiếp theo)

C. Các đơn vị trực thuộc:

Stt	Tên	Địa chỉ
1	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP - Xí nghiệp khai thác đá Thống Nhất	Ấp 3, xã Trảng Bom, thành phố Đồng Nai
2	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP - Chi nhánh FiCO Hà Nội	Số 56, phố Nguyễn Du, phường Nguyễn Du, TP.Hà Nội
3	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP - Công ty Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO	Tầng 15, Tòa nhà Sailing Tower, 111A Pasteur, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh
4	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP - Chi nhánh FiCO Đồng Nai	Số 5, đường 16 A, Khu Công nghiệp Biên Hòa 2, phường Trấn Biên, Tp. Đồng Nai
5	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP - Chi nhánh FiCO Bình Dương	Lô F, Đường số 2B, khu Công nghiệp Đồng An, phường Bình Hòa, TP. Hồ Chí Minh
6	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP - Công ty Cát Cam Ranh FiCO	Thôn Tân Hải, xã Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam. Thông tư này thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính. Thông tư 99/2025/TT-BTC áp dụng cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 01/01/2026.

Ngày 20/4/2026, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 43 có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026.

Tổng Công ty đã áp dụng các hướng dẫn của Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC kể từ ngày 01/01/2026. Trường hợp việc áp dụng Thông tư này làm thay đổi cách trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Tổng Công ty sẽ thực hiện trình bày lại hoặc phân loại lại số liệu so sánh theo quy định. Do đó, các thông tin và số liệu kế toán trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là có thể so sánh được do đã được tính toán và trình bày nhất quán.

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

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập phù hợp với Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 202/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành hướng lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập từ Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính giữa niên độ của các Công ty do Tổng Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026. Việc kiểm soát này đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ của các Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Tổng Công ty và các Công ty con khác là giống nhau.

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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.

Hợp nhất kinh doanh

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

Lợi thế thương mại

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

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

Quyết toán cổ phần hóa

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

Ước tính kế toán

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

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền tệ khác VND trong kỳ được quy đổi sang VND theo tỷ giá hối đoái thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND, ngoại trừ các khoản tiền gửi không kỳ hạn, được quy đổi sang VND, theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch. Tổng Công ty không thực hiện quy đổi đối với một phần hoặc toàn bộ giá trị nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi;

Số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày kết thúc kỳ kế toán của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty mở tài khoản tiền gửi.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ và được trình bày theo số thuần trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và các khoản tương đương tiền

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

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các công cụ tài chính được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh hoặc được phân loại là chứng khoán kinh doanh theo quy định hiện hành.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý của khoản thanh toán tại thời điểm phát sinh. Các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Chênh lệch tăng hoặc giảm do đánh giá lại giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn, bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và các khoản cho vay.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá trị ghi sổ bao gồm gốc và lãi được hưởng đến ngày lập Báo cáo tài chính, sau khi trừ dự phòng tổn thất (nếu có). 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 trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tổng Công ty nắm giữ được ghi giảm giá gốc tại thời điểm mua.

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

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

Các khoản đầu tư vào các khoản đầu tư vào Công ty liên kết mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, các khoản đầu tư khác được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

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

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

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

Tổng Công ty là bên góp vốn

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Kể từ ngày 01/10/2016 (Tổng Công ty chính thức hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần), giá trị khấu hao của tài sản cố định hằng năm được tính bằng giá trị còn lại của tài sản tại ngày 01/10/2016 chia cho thời gian khấu hao còn lại của tài sản, cụ thể như sau:

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

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

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

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

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Tổng Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tổng Công ty.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

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

Công cụ, dụng cụ

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

Tiền thuê văn phòng

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ (Tiếp theo)

Tiền thuê đất trả trước

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

Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản

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

Chi phí mở hiện trường khai thác

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

Chi phí sửa chữa

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

Lợi thế thương mại

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

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi có Thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty theo uỷ quyền của Đại hội đồng cổ đông và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm:

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ:

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ; và

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

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 kỳ.

Các bên liên quan

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

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

Báo cáo bộ phận

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND (Trình bày lại)
Tiền mặt	7.406.365.314	7.602.065.918
Tiền gửi không kỳ hạn (i)	48.039.775.916	107.140.450.303
Tương đương tiền (ii)	73.500.000.000	43.051.246.576
Cộng	**128.946.141.230**	**157.793.762.797**

(i) Chi tiết tiền gửi không kỳ hạn	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	6.515.892.189	60.902.936.515
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Hội Sở	3.267.632.515	15.428.631.658
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	12.336.873	8.739.906.475
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Gia Định	9.609.501	503.044.855
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - Chi nhánh 5	11.975.137.474	4.117.093.758
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Bình Dương	3.221.402.879	2.930.344.504
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	1.996.041.651	192.778.854
Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt	7.154.741.129	43.933.902
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	3.145.980.899	2.984.912.223
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ	353.693.520	992.898.168
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ	4.306.757.465	727.676.620
Các ngân hàng TMCP khác	6.080.549.821	9.576.292.771
Cộng	**48.039.775.916**	**107.140.450.303**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

(ii) Chi tiết khoản tương đương tiền	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND (Trình bày lại)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	70.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai - Tiền gốc	-	15.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ	2.500.000.000	7.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 5	-	10.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ	1.000.000.000	11.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai - Tiền lãi	-	51.246.576
Cộng	**73.500.000.000**	**43.051.246.576**

(ii) Khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc 01 tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất áp dụng từng thời điểm.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh

	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng
Cổ phiếu	**11.427.575.701**	**3.603.390.000**	**(7.824.185.701)**	**11.427.575.701**	**3.774.980.000**	**(7.652.595.701)**
Công ty Cổ phần Vitaly - Mã chứng khoán: VTA	11.427.575.701	3.603.390.000	(7.824.185.701)	11.427.575.701	3.774.980.000	(7.652.595.701)
Cộng	**11.427.575.701**	**3.603.390.000**	**(7.824.185.701)**	**11.427.575.701**	**3.774.980.000**	**(7.652.595.701)**

Cổ phiếu của Công ty cổ phần Vitaly đang giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã cổ phiếu VTA trên sàn UpCOM. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 30/06/2026 do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội công bố.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND) (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	33.300.000.000	33.300.000.000	-	13.300.000.000	13.300.000.000	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh 5	11.200.000.000	11.200.000.000	-	10.200.000.000	10.200.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	209.400.000.000	209.400.000.000	-	276.400.000.000	276.400.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Hội sở	10.000.000.000	10.000.000.000	-	87.700.000.000	87.700.000.000	-
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	137.400.000.000	137.400.000.000	-	127.100.000.000	127.100.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Gia Định	-	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	75.000.000.000	75.000.000.000	-	75.000.000.000	75.000.000.000	-
Ngân Hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	20.000.000.000	20.000.000.000	-	5.000.000.000	5.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ	36.463.550.000	36.463.550.000	-	200.000.000	200.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hoà	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP còn lại	5.150.048.290	5.150.048.290	-	4.464.000.000	4.464.000.000	-
Lãi dự thu các khoản tiền gửi có kỳ hạn	9.891.980.704	9.891.980.794	-	9.032.511.234	9.032.511.234	-
Cộng	**557.805.578.994**	**557.805.579.084**	**-**	**628.396.511.234**	**628.396.511.234**	**-**

Tiền gửi cho kỳ hạn tiền gửi tại các ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 06 tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất áp dụng từng thời điểm. Trong đó, số dư tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 5 với số tiền 10.200.000.000 VND được thế chấp đảm bảo cho khoản vay.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c) Các khoản đầu tư tài chính vào liên doanh liên kết dài hạn

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ		30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị đánh giá lại tại thời điểm cổ phần hóa	Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị dự phòng	Giá trị đánh giá lại tại thời điểm cổ phần hóa	Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết			**606.514.858.680**	**953.654.880.935**	-	**607.040.223.480**	**912.561.758.976**	-
Công ty Cổ phần Xi Măng FiCO Tây Ninh (iii)	25,84%	25,84%	451.750.000.000	715.763.913.000	-	451.750.000.000	692.206.392.155	-
Công ty Cổ phần Hoá An (i), (ii)	23,43%	23,43%	48.276.382.900	124.260.040.352	-	48.801.747.700	110.485.694.374	-
Công ty Cổ phần Vitaly	30,75%	30,75%	7.588.086.720	-	-	7.588.086.720	-	-
Công ty Cổ phần Havali FiCO	20,00%	20,00%	600.000.000	-	-	600.000.000	-	-
Công ty TNHH Xây dựng FiCO Corea	49,50%	49,50%	17.391.654.060	15.077.094.919	-	17.391.654.060	15.355.545.683	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	29,00%	29,00%	22.988.735.000	27.163.814.419	-	22.988.735.000	27.163.814.419	-
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ Cao	45,00%	45,00%	2.000.000.000	-	-	2.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	45,00%	45,00%	54.000.000.000	71.390.018.245	-	54.000.000.000	67.350.312.345	-
Công ty Cổ phần Bao Bì và Khoáng sản số 1	24,00%	24,00%	1.920.000.000	-	-	1.920.000.000	-	-
Cộng			**606.514.858.680**	**953.654.880.935**	-	**607.040.223.480**	**912.561.758.976**	-

(i) Thực hiện theo Tờ trình số 1005/TTr ngày 10/5/2026 của Ban Đầu tư về việc thực hiện mua bán kinh doanh cổ phần Công ty Cổ phần Hóa An gửi Tổng Giám đốc theo phương thức khớp lệnh.

(ii) Thực hiện theo Thông báo số 295/TB-FiCO ngày 20/10/2025 của Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần về việc thông báo Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ. Tổng Công ty thế chấp 3.058.343 cổ phiếu Công ty Cổ phần Hóa An (mã DHA) và 3.056.097 cổ phiếu Công ty Cổ phần Gạch Men Thanh Thanh (mã TTC) để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) Hội Sở theo Hợp đồng thế chấp số 5082839.24 ngày 15/04/2024.

(iii) Tổng Công ty đã thế chấp 64.600.250 cổ phiếu Công ty Cổ phần Xi măng Fico Tây Ninh để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn của Tổng Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác dài hạn

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ Vốn nắm giữ	Tỷ lệ Quyền biểu quyết	30/06/2026 (VND) Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	01/01/2026 (VND) Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			**55.435.569.518**	**55.038.947.857**	**(396.621.661)**	**57.435.569.518**	**56.936.947.857**	**(396.621.661)**
Công ty Cổ phần Vật liệu và Xây dựng Gạch Sài Gòn			293.330.739	293.330.739	-	293.330.739	293.330.739	-
Công ty Cổ phần Bao Bì và Khoáng sản số 1	10,00%	10,00%	1.041.450.787	1.041.450.787	-	1.041.450.787	1.041.450.787	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	5,33%	5,33%	2.300.016.674	2.300.016.674	-	2.300.016.674	2.300.016.674	-
Công ty Cổ phần Đầu tư FICO	13,16%	13,16%	19.743.750.000	19.743.750.000	-	19.743.750.000	19.743.750.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng FiCO Bình Định	1,28%	1,28%	6.581.250.000	6.581.250.000	-	6.581.250.000	6.581.250.000	-
Công ty Cổ phần Khoáng sản FiCO Tây Ninh	4,03%	4,03%	4.096.610.711	4.096.610.711	-	4.096.610.711	4.096.610.711	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Xuân Thiện	0,45%	0,45%	3.093.151.670	2.798.530.009	(294.621.661)	3.093.151.670	2.798.530.009	(294.621.661)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành			2.444	2.444	-	2.444	2.444	-
Công ty Cổ phần Khoáng sản Gạch men Thừa Thiên Huế	3,33%	3,33%	102.000.000	-	(102.000.000)	102.000.000	(102.000.000)	(102.000.000)
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ Cao	15,00%	15,00%	900.000.000	900.000.000	-	900.000.000	900.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng FiCO (BMT)	13,48%	13,48%	7.298.882.365	7.298.882.365	-	7.298.882.365	7.298.882.365	-
Công ty Cổ phần BT20 Cửu Long	8,88%	8,88%	9.985.124.128	9.985.124.128	-	11.985.124.128	11.985.124.128	-
Cộng			**55.435.569.518**	**55.038.947.857**	**(396.621.661)**	**57.435.569.518**	**56.936.947.857**	**(396.621.661)**

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

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật liệu Minh Long	-	-	70.639.994.984	-
Công ty TNHH Xây lắp Thương mại Hoàng Dũng	15.862.179.158	(15.862.179.158)	15.862.179.158	(15.862.179.158)
Công ty TNHH DV TM Sản xuất Xây dựng Đông Mê Kông (QL20)	14.248.147.377	(14.248.147.377)	14.248.147.377	(14.248.147.377)
Công ty Cổ phần Vitaly	13.390.003.889	(6.745.001.945)	13.522.608.095	(6.745.001.945)
Công ty TNHH Kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ	-	-	7.182.490.715	-
Công ty Cổ Phần Beton 6	11.932.519.621	(11.932.519.621)	11.932.519.621	(11.932.519.621)
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Xuất nhập khẩu Cường Phát	16.230.566.261	-	15.902.000.125	-
Các đối tượng khác	162.493.653.280	(60.104.640.017)	158.863.474.071	(59.238.694.080)
Cộng	**234.157.069.586**	**(108.892.488.118)**	**308.153.414.146**	**(108.026.542.181)**
Trong đó: Phải thu khách hàng với các bên liên quan *(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*	***19.177.583.877***	***(6.921.803.225)***	***21.464.907.537***	***(6.921.803.225)***

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Liên hiệp Khoa học Sản xuất Địa chất Nam bộ	866.401.735	-	866.401.735	-
Các đối tượng khác	7.618.246.081	(4.321.082.717)	8.720.977.173	(4.537.028.654)
Cộng	**8.484.647.816**	**(4.321.082.717)**	**9.587.378.908**	**(4.537.028.654)**
Trong đó: Trả trước cho người bán với các bên liên quan *(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*	***27.976.650***	-	***27.976.650***	-

5.5 Phải thu khác

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND) (Trình bày lại)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Ngắn hạn	**83.216.566.940**	**(49.044.362.712)**	**80.603.521.836**	**(49.044.362.712)**
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	430.040.000	-	430.040.000	-
Phải thu của người lao động	4.093.070.525	(17.386.780)	3.130.516.784	(17.386.780)
Ký cược, ký quỹ	540.289.995	-	792.784.414	-
Phải thu khác	78.153.166.420	(49.026.975.932)	76.250.180.638	(49.026.975.932)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu - Lãi chậm thanh toán	*5.923.054.795*	-	*5.923.054.795*	-
Công ty Cổ phần Vitaly - nợ ký quỹ cổ phần hóa và khác	*25.305.660.435*	*(25.305.660.435)*	*25.305.660.435*	*(25.305.660.435)*
Công ty Cổ phần Đầu tư XD Trường An - Viwaseen - Vay hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	*1.846.506.273*	*(1.846.506.273)*	*1.846.506.273*	*(1.846.506.273)*
Công ty Cổ phần Havali FiCO - Tiền cho vay và góp vốn	*5.462.296.435*	*(5.462.296.435)*	*5.462.296.435*	*(5.462.296.435)*
Phải thu tiền hỗ trợ kinh phí đền phù Dự án khu phố 4,5,6 P.Tân Định, Quận 1	*5.118.888.000*	*(5.118.888.000)*	*5.118.888.000*	*(5.118.888.000)*
Công ty Cổ phần BT20 - Cửu Long - Chi phí quản lý điều hành	*8.210.292.645*	*(8.210.292.645)*	*8.210.292.645*	*(8.210.292.645)*
Công ty Cổ phần Đầu tư FiCO - Tiền hoàn trả phí bảo trì Chung Cư	*11.319.000.000*	-	*11.444.000.000*	-
Phải thu Ông Trần Thanh Hải (i)	*7.911.266.047*	-	*7.911.266.047*	-
Phải thu khác còn lại	*7.056.201.790*	*(3.083.332.144)*	*5.028.216.008*	*(3.083.332.144)*
b) Dài hạn	**11.749.562.979**	-	**10.911.482.131**	-
Ký cược, ký quỹ	11.023.846.957	-	10.902.280.109	-
Phải thu khác	725.716.022	-	9.202.022	-
Cộng	**94.966.129.919**	**(49.044.362.712)**	**91.515.003.967**	**(49.044.362.712)**
Trong đó: Phải thu khác với các bên liên quan *(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*	***36.712.208.413***	***(30.767.956.870)***	***36.712.208.413***	***(30.767.956.870)***

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.6 Nợ xấu

	30/06/2026 (VND)				01/01/2026 (VND)			
	Thời gian quá hạn	Giá trị nợ gốc	Dự phòng (-)	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá trị nợ gốc	Dự phòng (-)	Giá trị có thể thu hồi
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		**118.445.837.197**	**(108.892.488.118)**	**9.553.349.079**		**118.229.891.260**	**(108.026.542.181)**	**10.203.349.079**
Công ty TNHH Xây lắp Thương mại Hoàng Dũng	> 3 năm	15.862.179.158	(15.862.179.158)	-	> 3 năm	15.862.179.158	(15.862.179.158)	-
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Sản xuất Xây dựng Đông Mê Kông (QL20)	> 3 năm	14.248.147.377	(14.248.147.377)	-	> 3 năm	14.248.147.377	(14.248.147.377)	-
Công ty Cổ phần Vitaly	> 3 năm	13.490.003.889	(6.745.001.945)	6.745.001.944	> 3 năm	13.490.003.889	(6.745.001.945)	6.745.001.944
Công ty Cổ phần Beton 6	> 3 năm	11.932.519.621	(11.932.519.621)	-	> 3 năm	11.932.519.621	(11.932.519.621)	-
Các đối tượng khác	> 3 năm	62.912.987.152	(60.104.640.017)	2.808.347.135	> 3 năm	62.697.041.215	(59.238.694.080)	3.458.347.135
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		**4.321.082.717**	**(4.321.082.717)**	-		**4.537.028.654**	**(4.537.028.654)**	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Sagen	> 3 năm	631.215.000	(631.215.000)	-	> 3 năm	631.215.000	(631.215.000)	-
Công ty TNHH Lixil Việt Nam	> 3 năm	559.330.130	(559.330.130)	-	> 3 năm	559.330.130	(559.330.130)	-
Công ty Cổ phần SPL	> 3 năm	245.000.000	(245.000.000)	-	> 3 năm	245.000.000	(245.000.000)	-
Các đối tượng khác	> 3 năm	2.885.537.587	(2.885.537.587)	-	> 3 năm	3.101.483.524	(3.101.483.524)	-
3. Phải thu ngắn hạn khác		**49.044.362.712**	**(49.044.362.712)**	-		**49.044.362.712**	**(49.044.362.712)**	-
Công ty Cổ phần Vitaly	> 3 năm	25.305.660.435	(25.305.660.435)	-	> 3 năm	25.305.660.435	(25.305.660.435)	-
Công ty Cổ Phần BT20-Cửu Long	> 3 năm	8.210.292.645	(8.210.292.645)	-	> 3 năm	8.210.292.645	(8.210.292.645)	-
Công ty Cổ phần Havali FiCO	> 3 năm	5.462.296.435	(5.462.296.435)	-	> 3 năm	5.462.296.435	(5.462.296.435)	-
Dự án khu phố 4-5-6 P.TĐ Q.I	> 3 năm	5.118.888.000	(5.118.888.000)	-	> 3 năm	5.118.888.000	(5.118.888.000)	-
Bà Dương Thị Mai Liên - Tạm ứng	> 3 năm	9.000.000	(9.000.000)	-	> 3 năm	9.000.000	(9.000.000)	-
Ông Phạm Hùng Nam - Tạm ứng	> 3 năm	-	-	-	> 3 năm	-	-	-
Ông Vũ Hoàng Long - Tạm ứng	> 3 năm	8.386.780	(8.386.780)	-	> 3 năm	8.386.780	(8.386.780)	-
Các đối tượng khác	> 3 năm	4.929.838.417	(4.929.838.417)	-	> 3 năm	4.929.838.417	(4.929.838.417)	-
Cộng		**171.811.282.626**	**(162.257.933.547)**	**9.553.349.079**		**171.811.282.626**	**(161.607.933.547)**	**10.203.349.079**

5.7 Tài sản thiếu chờ xử lý

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Hàng hóa	-	2.090.384.122	-	2.090.384.122
Cộng	**-**	**2.090.384.122**	**-**	**2.090.384.122**

5.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí dự án nhà máy Silica	3.131.766.995	3.131.766.995	3.131.766.995	3.131.766.995
Chi phí XDCB dở dang của Dự án Phan Huy Ích	162.097.693	162.097.693	3.066.209.545	3.066.209.545
Dự án nâng công suất khai thác mỏ (Giai đoạn 2)	365.273.805	365.273.805	365.273.805	365.273.805
Chi phí tư vấn lập hồ sơ khu văn phòng, bãi container, nhà ở cán bộ nhân viên	4.340.568.373	4.340.568.373	4.176.495.956	4.176.495.956
Dự án san lấp hoàn thổ khu vực khai thác	1.119.846.541	1.119.846.541	1.119.846.541	1.119.846.541
San lấp hoàn thổ bằng đất san lấp	3.197.816.436	3.197.816.436	3.293.559.314	3.293.559.314
Tư vấn pháp lý sử dụng đất	1.757.707.073	1.757.707.073	1.757.707.073	1.757.707.073
Giá trị Quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng	3.790.000.000	3.790.000.000	3.790.000.000	3.790.000.000
Cải tạo tài sản cố định	2.254.814.815	2.254.814.815	32.407.408	32.407.408
Thi công cải tạo hệ thống xử lý nước thải, nhà lưu trú rác thải, hồ sơ cấp phép môi trường	3.880.300.000	3.880.300.000	-	-
Các dự án khác	7.152.385.184	7.152.385.184	5.519.919.197	5.519.919.197
Cộng	**31.152.576.915**	**31.152.576.915**	**26.253.185.834**	**26.253.185.834**

5.9 Hàng tồn kho

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	36.029.349.004	-	30.627.905.762	(1.056.472.316)
Công cụ, dụng cụ	10.885.243.769	-	8.746.079.835	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (1)	218.479.715.965	-	218.382.419.686	-
Sản phẩm	94.994.623.859	(1.805.015.364)	134.137.784.137	(26.087.173.478)
Hàng hóa	79.984.166.255	(7.201.013.937)	120.580.545.086	(20.939.220.283)
Hàng hóa bất động sản	19.962.563.400	-	19.962.563.400	-
Hàng gửi đi bán	-	-	1.064.266.427	-
Cộng (i)	**460.335.662.252**	**(9.006.029.301)**	**533.501.564.333**	**(48.082.866.077)**

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

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án FiCO Star (1)	218.297.958.941	218.297.958.941	218.297.958.941	218.297.958.941
Các dự án khác	181.757.024	181.757.024	84.460.745	84.460.745
Cộng	**218.479.715.965**	**218.479.715.965**	**218.382.419.686**	**218.382.419.686**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.9 Hàng tồn kho (Tiếp theo)

(1) Thông tin liên quan đến dự án đầu tư tại ngày 30/6/2026:

- Tên dự án: Nhà ở chung cư kết hợp thương mại - dịch vụ, trường mầm non và nhà liên kế có sân vườn tại khu đất số 2/34 đường Phan Huy Ích, phường Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh:
- Chủ đầu tư: Tổng Công ty Vật liệu xây dựng Số 1 - Công ty Cổ phần (FICO);
- Tổng mức đầu tư: 744,2 tỷ VND;
- Thời gian thực hiện dự án dự kiến: 03 năm (kể từ thời điểm được chấp nhận đầu tư, năm 2016);
- Tình hình của dự án: Dự án đã bước vào giai đoạn đầu tư xây dựng, hoàn thành hạng mục cơ sở hạ tầng, ký kết, thực hiện Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất nền Khu liền kề, thu nhận tiền ứng của khách hàng. Ngày 4/6/2024, Bộ Xây dựng đã có văn bản số 3337/BXD-KHTC gửi Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh trong đó đề nghị "để Bộ Xây dựng hoàn thành việc quyết toán bàn giao vốn từ Tổng công ty Vật liệu xây dựng số 1- TNHH MTV sang Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP, đề nghị Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tổ chức định giá xác định giá trị đất chính thức và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật". Ngày 24/3/2026, Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã có văn bản số 2241/UBND-ĐT gửi Bộ Tài Chính về việc vướng mắc liên quan đến việc xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp Doanh nghiệp Nhà nước chuyển thành Công ty cổ phần. Hiện nay, Tổng Công ty đang chờ ý kiến của Bộ Tài chính, Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan ban ngành để phối hợp triển khai tổ chức định giá xác định giá trị đất chính thức và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định.

5.10 Lợi thế thương mại

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Lợi thế thương mại đầu tư dài hạn vào Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	62.481.132.834	62.481.132.834
Lợi thế thương mại đầu tư dài hạn vào Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	1.268.633.495	1.268.633.495
Tổng	**63.749.766.329**	**63.749.766.329**
Đã phân bổ vào chi phí lũy kế đến cuối kỳ trước	47.088.130.911	40.840.017.628
Đã phân bổ vào chi phí trong kỳ	3.124.056.642	6.248.113.283
Lợi thế thương mại còn phân bổ cuối kỳ	**13.537.578.776**	**16.661.635.418**

5.11 Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**31.765.504.173**	**4.904.977.318**
Công cụ, dụng cụ	3.584.953.769	1.767.258.403
Chi phí sửa chữa	1.390.103.389	730.121.036
Chi phí mua bảo hiểm	7.150.003	21.450.001
Chi phí bê tông đầm lăn	401.917.020	401.917.020
Chi phí tiền thuê đất	14.177.764.022	-
Chi phí đền bù, hỗ trợ	1.155.757.575	202.878.787
Chi phí tiền cấp quyền khai thác khoáng sản	8.353.730.501	1.357.446.000
Chi phí chờ phân bổ khác	2.694.127.894	423.906.071
Dài hạn	**52.693.394.677**	**53.765.383.180**
Công cụ, dụng cụ	13.998.788.403	12.542.248.470
Chi phí tiền thuê đất	122.874.073	126.635.521
Chi phí thuê văn phòng tại tòa nhà Sailing Tower (i)	36.439.954.051	37.374.311.845
Chi phí thiết kế, thi công nội thất showroom Phan Huy Ích	669.652.779	830.369.445
Chi phí sửa chữa	257.676.234	1.350.278.252
Chi phí san lấp hoàn thổ	949.610.850	1.530.816.522
Chi phí chờ phân bổ khác	254.838.287	10.723.125
Cộng	**84.458.898.850**	**58.670.360.498**

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

5.12 Tăng, giảm Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại ngày 01/01/2026	**283.933.604.225**	**486.522.717.027**	**54.167.558.403**	**4.370.071.447**	**280.628.999**	**829.274.580.101**
XDCB hoàn thành trong kỳ	54.440.000	-	-	-	-	54.440.000
Tăng từ tài sản thuê tài chính	-	-	1.605.566.368	-	-	1.605.566.368
Phân loại lại	1.278.137.519	2.463.215.112	(3.332.468.871)	(128.254.761)	(280.628.999)	-
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	(25.328.736.587)	(8.493.227.896)	-	(106.256.200)	-	(33.928.220.683)
Số dư tại ngày 30/06/2026	**259.937.445.157**	**480.492.704.243**	**52.440.655.900**	**4.135.560.486**	**-**	**797.006.365.786**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại ngày 01/01/2026	**138.903.869.734**	**480.877.089.828**	**45.251.622.650**	**4.248.536.702**	**23.385.750**	**669.304.504.664**
Khấu hao trong kỳ	4.467.605.923	5.724.451.067	985.936.221	112.146.594	-	11.290.139.805
Tăng từ tài sản thuê tài chính	-	-	1.441.277.156	-	-	1.441.277.156
Phân loại lại	27.054.129.781	(23.491.879.262)	(3.168.672.254)	(370.192.515)	(23.385.750)	-
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	(24.107.138.419)	(7.971.190.666)	-	(70.053.000)	-	(32.148.382.085)
Số dư tại ngày 30/06/2026	**146.318.467.019**	**455.138.470.967**	**44.510.163.773**	**3.920.437.781**	**-**	**649.887.539.540**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Số dư tại ngày 01/01/2026	**145.029.734.491**	**5.645.627.199**	**8.915.935.753**	**121.534.745**	**257.243.249**	**159.970.075.437**
Số dư tại ngày 30/06/2026	**113.618.978.138**	**25.354.233.276**	**7.930.492.127**	**215.122.705**	**-**	**147.118.826.246**

- Nguyên giá của TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2026 là 460.959.420.387 VND (tại ngày 01/01/2026 là 484.259.238.760 VND).
- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 30/6/2026 là 76.994.019.537 VND (tại ngày 01/01/2026 là 81.363.012.687 VND).

5.13 Tài sản cố định vô hình

a) Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại ngày 01/01/2026	**53.027.637.548**	**451.071.228**	**33.132.449.677**	**86.611.158.453**
Số dư tại ngày 30/06/2026	**53.027.637.548**	**451.071.228**	**33.132.449.677**	**86.611.158.453**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại ngày 01/01/2026	**21.587.788.109**	**384.556.493**	**6.282.097.572**	**28.254.442.174**
Khấu hao trong kỳ	1.318.742.172	12.471.510	-	1.331.213.682
Số dư tại ngày 30/06/2026	**22.906.530.281**	**397.028.003**	**6.282.097.572**	**29.585.655.856**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư tại ngày 01/01/2026	**31.439.849.439**	**66.514.735**	**26.850.352.105**	**58.356.716.279**
Số dư tại ngày 30/06/2026	**30.121.107.267**	**54.043.225**	**26.850.352.105**	**57.025.502.597**

- Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày tại 30/6/2026 là 6.201.559.711 VND (tại ngày 01/01/2026 là 6.459.765.711 VND).
- Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đã dùng thế chấp các khoản vay tại ngày 30/6/2026 là 30.793.961.488 VND (tại ngày 01/01/2026 là 43.902.397.174 VND).

b) Các tài sản cố định vô hình đang hiện hữu có tỷ lệ giá trị từ 10% trên tổng tài sản cố định vô hình

	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
Diễn giải	**Nguyên giá**	**Giá trị hao mòn lũy kế**	**Giá trị còn lại**	**Nguyên giá**	**Giá trị hao mòn lũy kế**	**Giá trị còn lại**
Quyền sử dụng đất	**43.773.111.716**	**13.420.191.844**	**30.352.919.872**	**43.773.111.716**	**12.979.150.228**	**30.793.961.488**
	43.773.111.716	13.420.191.844	30.352.919.872	43.773.111.716	12.979.150.228	30.793.961.488

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.14 Bất động sản đầu tư

a) Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	01/01/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	30/06/2026 VND
A. Nguyên giá	**31.597.726.547**	-	-	**31.597.726.547**
Sàn Thương mại dịch vụ tại Chung cư 17 Hồ Hảo Hớn	5.546.280.685	-	-	5.546.280.685
Văn phòng làm việc tại Chung cư Vạn Đô	1.748.530.392	-	-	1.748.530.392
Sàn giao dịch Bất động sản tại Chung cư Vạn Đô	1.067.851.400	-	-	1.067.851.400
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Vạn Đô	10.832.417.430	-	-	10.832.417.430
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Horizon	3.247.061.227	-	-	3.247.061.227
Nhà máy Cán Kéo	6.424.310.413	-	-	6.424.310.413
Tiền thuê đất Nhà máy Cán Kéo	2.731.275.000	-	-	2.731.275.000
B. Giá trị hao mòn lũy kế	**22.473.475.877**	**675.409.074**	-	**23.148.884.951**
Sàn Thương mại dịch vụ tại Chung cư 17 Hồ Hảo Hớn	4.437.024.564	277.314.030	-	4.714.338.594
Văn phòng làm việc tại Chung cư Vạn Đô	1.079.378.968	37.688.580	-	1.117.067.548
Sàn giao dịch Bất động sản tại Chung cư Vạn Đô	663.524.123	23.197.458	-	686.721.581
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Vạn Đô	6.916.602.793	216.648.348	-	7.133.251.141
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Horizon	1.750.548.808	64.822.830	-	1.815.371.638
Nhà máy Cán Kéo	6.404.510.413	19.800.000	-	6.424.310.413
Tiền thuê đất Nhà máy Cán Kéo	1.221.886.208	35.937.828	-	1.257.824.036
C. Giá trị còn lại	**9.124.250.670**	-	**675.409.074**	**8.448.841.596**
Sàn Thương mại dịch vụ tại Chung cư 17 Hồ Hảo Hớn	1.109.256.121	-	277.314.030	831.942.091
Văn phòng làm việc tại Chung cư Vạn Đô	669.151.424	-	37.688.580	631.462.844
Sàn giao dịch Bất động sản tại Chung cư Vạn Đô	404.327.277	-	23.197.458	381.129.819
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Vạn Đô	3.915.814.637	-	216.648.348	3.699.166.289
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Horizon	1.496.512.419	-	64.822.830	1.431.689.589
Nhà máy Cán Kéo	19.800.000	-	19.800.000	-
Tiền thuê đất Nhà máy Cán Kéo	1.509.388.792	-	35.937.828	1.473.450.964

5.14 Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)

b) Các bất động sản đầu tư đang hiện hữu có tỷ lệ giá trị từ 10% trên tổng bất động sản đầu tư

Diễn giải	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà và quyền sử dụng đất	**20.419.661.166**	**15.888.552.786**	**4.531.108.380**	**20.419.661.166**	**15.374.790.408**	**5.044.870.758**
Khu dịch vụ Chung cư Vạn Đô - 348 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP.HCM	10.832.417.430	7.133.251.141	3.699.166.289	10.832.417.430	6.916.602.793	3.915.814.637
Sàn TMDV tầng lửng (235,1m2) CC 17 Hồ Hảo Hớn, Quận 1	5.546.280.685	4.714.338.594	831.942.091	5.546.280.685	4.437.024.564	1.109.256.121
Nhà xưởng mua lại của Công ty Tân Định	4.040.963.051	4.040.963.051	-	4.040.963.051	4.021.163.051	19.800.000
Cộng	**20.419.661.166**	**15.888.552.786**	**4.531.108.380**	**20.419.661.166**	**15.374.790.408**	**5.044.870.758**

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

Nguyên giá của bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê tại ngày 30/6/2026 là 2.383.347.362 VND (tại ngày 01/01/2026 là 2.383.347.362 VND).

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong kỳ với số tiền lần lượt là 7.716.334.552 VND và 2.754.132.876 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 30/6/2026 cần được trình bày. Tại ngày Báo cáo, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do Tổng Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về việc sử dụng các kỹ thuật định giá trong việc xác định giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư.

5.15 Tài sản cố định thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại ngày 01/01/2026	**1.572.302.368**	**1.572.302.368**
Mua lại tài sản thuê tài chính	(1.572.302.368)	(1.572.302.368)
Số dư tại ngày 30/06/2026	-	-
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại ngày 01/01/2026	**1.343.008.273**	**1.343.008.273**
Khấu hao trong kỳ	98.268.897	98.268.897
Mua lại tài sản thuê tài chính	(1.441.277.170)	(1.441.277.170)
Số dư tại ngày 30/06/2026	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số dư tại ngày 01/01/2026	**229.294.095**	**229.294.095**
Số dư tại ngày 30/06/2026	-	-

5.16 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty TNHH MTV Sản xuất và TM Bùi Đức	13.908.996.000	6.867.050.400
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Cường Phát	16.230.566.261	15.902.000.125
Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Đại Vương Thành	11.217.281.643	11.926.347.787
Công ty TNHH Chín Phước	10.091.760.753	6.029.960.376
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất Nhập khẩu Ngọc Thiện	2.189.146.220	4.938.540.192
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Than Hùng Trọng	6.648.045.840	6.511.104.000
Công ty TNHH Hải Tùng	5.354.692.200	4.814.457.120
Các đối tượng khác	9.388.554.949	18.928.288.708
Cộng	**75.029.043.866**	**75.917.748.708**
Trong đó: Phải trả người bán với các bên liên quan *(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*	***1.644.049.541***	***158.938.225***

5.17 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty TNHH Kinh doanh và Đầu tư Sông Ngọc (i)	97.234.945.500	97.234.945.500
Công ty TNHH Lộc Vàng	-	5.814.504.668
Các đối tượng khác	5.308.839.796	7.761.945.507
Cộng	**102.543.785.296**	**110.811.395.675**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.18 Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND (Trình bày lại)
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	384.829.018	220.949.316

5.19 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Chi phí lãi vay	857.978.183	794.175.391
Trích trước phí sử dụng điện	1.010.746.050	1.201.797.139
Chi phí gia công đá xô bồ	10.124.119.338	11.750.420.344
Chi phí san lấp hoàn thổ khu vực khai thác	1.224.252.180	2.154.268.642
Trích trước các khoản hỗ trợ, chiết khấu bán hàng	930.887.653	-
Các khoản phải trả khác	4.975.426.713	2.424.089.687
Cộng	**19.123.410.117**	**18.324.751.203**

5.20 Phải trả khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND (Trình bày lại)
Ngắn hạn	**34.733.730.472**	**34.205.155.277**
Kinh phí công đoàn	168.981.250	56.718.700
Bảo hiểm xã hội	371.466.399	5.560.771
Bảo hiểm y tế	50.735.079	43.969.329
Bảo hiểm thất nghiệp	11.636.494	8.741.494
Nhận ký quỹ, ký cược	27.939.754.952	27.868.422.637
Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.191.156.298	6.221.742.346
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	*430.580.798*	*714.580.798*
Phải trả phải nộp khác	*5.760.575.500*	*5.507.161.548*
Dài hạn	**26.082.508.166**	**26.440.925.716**
Nhận ký quỹ, ký cược	8.267.324.179	8.625.741.729
Các khoản phải trả, phải nộp khác	17.815.183.987	17.815.183.987
Phải trả về dự án FiCO Tower - Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt (i)	17.815.183.987	17.815.183.987
Cộng	**60.816.238.638**	**60.646.080.993**
Trong đó: Phải trả khác với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)	***17.815.183.987***	***17.815.183.987***

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.21 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước ngắn hạn

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Số được hoàn, được giảm trừ VND	Biến động khác phải thu/phải nộp VND	30/06/2026 VND
a) Phải nộp	**12.651.060.306**	**85.542.257.310**	**65.869.614.471**	**-**	**1.118.727.128**	**31.204.976.017**
Thuế giá trị gia tăng	5.205.536.776	18.939.453.182	20.785.766.634	-	-	3.359.223.324
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.634.168.938	11.146.729.940	3.665.670.837	-	-	9.115.228.041
Thuế thu nhập cá nhân	414.631.738	3.092.034.615	3.158.513.678	-	-	348.152.675
Thuế tài nguyên	3.798.613.506	9.830.547.684	10.380.057.233	-	-	3.249.103.957
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	24.790.631.526	14.617.808.174	-	-	10.172.823.352
Các loại thuế khác	-	68.438	68.438	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.598.109.348	17.742.791.925	13.261.729.477	-	1.118.727.128	4.960.444.668
b) Phải thu	**2.902.666.522**	**205.734.485**	**80.342.839**	**131.387.818**	**1.246.163.186**	**1.662.499.508**
Thuế xuất nhập khẩu	62.205.568	-	-	-	-	62.205.568
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.178.630.592	-	-	-	1.246.163.186	932.467.406
Thuế thu nhập cá nhân	144.617.653	95.610.420	80.328.137	-	-	129.335.370
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	110.109.363	110.109.363	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	407.103.346	14.702	14.702	131.387.818	-	538.491.164

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.22 Vay và nợ thuê tài chính

	30/06/2026 VND	Tăng trong kỳ (VND)	Giảm trong kỳ (VND)	01/01/2026 VND
a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**645.056.508.308**	**768.967.367.072**	**986.328.640.502**	**862.417.781.738**
a1) Vay ngắn hạn	***645.056.508.308***	***768.967.367.066***	***986.174.640.509***	***862.263.781.751***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (1)	320.372.317.880	368.227.222.823	507.231.319.897	459.376.414.954
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - Chi nhánh 5 (3)	89.900.000.000	158.340.263.217	164.934.891.839	96.494.628.622
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Bình Dương (2)	164.722.046.708	186.950.746.105	206.670.960.172	184.442.260.775
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Hội Sở (4)	30.400.000.000	43.400.000.000	99.797.190.560	86.797.190.560
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (5)	7.000.000.000	12.000.000.000	7.500.000.000	2.500.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Thẻ Visa Công ty	11.459.000	49.134.921	40.278.041	2.602.120
Các khoản vay cá nhân (vi)	32.650.684.720	-	-	32.650.684.720
a2) Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	**-**	***6***	***153.999.993***	***153.999.987***
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV quốc tế CHAILEASE (7)	-	6	153.999.993	153.999.987
b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	**5.127.000.000**	**-**	**366.000.000**	**5.493.000.000**
b1) Vay dài hạn	**5.127.000.000**	**-**	**366.000.000**	**5.493.000.000**
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Bắc Bình Dương (2)	5.127.000.000	-	366.000.000	5.493.000.000
Cộng	**650.183.508.308**	**768.967.367.072**	**986.694.640.502**	**867.910.781.738**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

(1a) Hợp đồng tín dụng	:	Số 01/2026/77158/HĐTD ngày 07/01/2026
Hạn mức tín dụng	:	500.000.000.000 VND
Thời hạn cấp hạn mức	:	Đến hết ngày 31/12/2026
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động, mở L/C và bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh
Lãi suất vay	:	Áp dụng theo từng hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ
Hình thức đảm bảo tiền vay	:	Hợp đồng thế chấp tài sản số 52/2015/77158/HĐTC ngày 02/11/2015 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 52/2015/77158/HĐTC-PL1 ngày 24/3/2017; Hợp đồng thế chấp 01/2020/77158/HĐBĐ ngày 18/5/2020; Hợp đồng thế chấp số 03/2020/77158/HĐBĐ ngày 18/5/2020, hợp đồng thế chấp 04/2020/77158/HĐBĐ ngày 18/5/2020; hợp đồng thế chấp 08/2021/77158/HĐBĐ ngày 30/11/2021 và Hợp đồng cầm cố tiền gửi số 01/2025/77158/HĐBĐ ngày 25/03/2025 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2025/77158/HĐBĐ-PL1 ngày 16/01/2026
Số dư tại ngày 30/06/2026	**:**	**320.326.049.880 VND**
(1b) Hợp đồng tín dụng	:	Số 114/2025/77158/HĐTD ngày 15/9/2025
Hạn mức tín dụng	:	1.500.000.000 VND
Số dư tại ngày 30/6/2026	**:**	**46.268.000 VND**

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

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

Hợp đồng tín dụng	:	Số 038A25/HM-QLN ngày 05/11/2025;
Hạn mức tín dụng	:	50.000.000.000 VND;
Thời hạn cấp hạn mức	:	Đến hết ngày 14/11/2026; Thời hạn vay theo từng khế ước là tối đa 06 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân;
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
Lãi suất vay	:	Áp dụng theo từng khế ước nhận nợ;
Hình thức đảm bảo tiền vay	:	Thế chấp hàng tồn kho tối thiểu theo hợp đồng thế chấp số 004TC22-QLN ngày 17/05/2022 kèm Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 03/004TC22-QLN ngày 05/11/2025 và Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng số 007TC22-QLN ngày 17/05/2022 và kèm hợp đồng sửa đổi bổ sung số 03/007TC22-QLN ngày 05/11/2025;
Số dư tại ngày 30/6/2026	**:**	**40.338.787.487 VND.**

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

Hợp đồng tín dụng	:	Số 042A25/BBD-QLN ngày 18/11/2025;
Hạn mức tín dụng	:	140.000.000.000 VND;
Thời hạn cấp hạn mức	:	01 năm kể từ ngày giải ngân;
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
Lãi suất vay	:	Lãi suất được xác định trong từng trường hợp cụ thể;
Hình thức đảm bảo tiền vay	:	Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của Công ty, bao gồm: + Thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; Tài sản gắn liền với đất số 005TT22-QLN ký ngày 21/3/2022; + Thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 006TT22-QLN ký ngày 21/3/2022; + Thế chấp tài sản là máy móc thiết bị theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị dây chuyền 1 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 023TC22 ký ngày 07/10/2022; + Thế chấp tài sản là máy móc thiết bị theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị dây chuyền 2 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 036TC20-QLN ngày 29/10/2020; + Thế chấp tài sản là máy móc thiết bị theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị dây chuyền 3 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 024TC22 ký ngày 07/10/2022; + Thế chấp tài sản là máy móc thiết bị theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 025TC22 ký ngày 07/10/2022; + Thế chấp tài sản là máy móc thiết bị theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 041TC23 ký ngày 24/10/2023; + Thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 890929, số vào sổ cấp GCN CS 13562 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/11/2019 Ngân hàng cùng ông Quản Trọng Hùng và bà Lê Thị Thu Hiền ký ngày 29/9/2020; + Tài sản thế chấp là hàng tồn kho theo Hợp đồng thế chấp số 020TC21-QLN ngày 23/8/2021; + Thế chấp tài sản là máy móc thiết bị hệ thống phòng cháy chữa cháy theo hợp đồng thế chấp số 017TC25-QLN ký ngày 17/06/2025.

Số dư vay nợ ngắn hạn tại ngày 30/6/2026: 124.383.259.221 VND.

Số dư vay nợ dài hạn tại ngày 30/6/2026: 5.127.000.000 VND.

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

(3a) Hợp đồng tín dụng	:	Số 6222-LAV-202500600 ngày 16/10/2025;
Hạn mức tín dụng	:	40.000.000.000 VND;
Thời hạn cấp hạn mức	:	36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Ngân hàng sẽ tiến hành xem xét lại việc cấp hạn mức tín dụng định kỳ hàng năm;
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh và mở L/C mua hàng hóa, nguyên vật liệu phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
Lãi suất vay	:	Lãi suất cho vay thả nổi, kỳ hạn điều chỉnh lãi suất được quy định cụ thể tại từng Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ hoặc thể hiện trên thông báo bằng văn bản;
Hình thức đảm bảo tiền vay	:	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6222-LCP-202500276 ngày 16/10/2025;
Số dư tại ngày 30/6/2026	:	**40.000.000.000 VND.**
(3b) Hợp đồng tín dụng	:	6222-LAV-202500601 ngày 16/10/2025;
Hạn mức tín dụng	:	50.000.000.000 VND;
Thời hạn cấp hạn mức	:	36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động thực hiện phương án sản xuất kinh doanh gạch ốp lát
Lãi suất vay	:	Lãi suất cho vay được xác định trên từng giấy nhận nợ; Mức lãi suất tại thời điểm ký là 7,5%/năm; Lãi suất cho vay áp dụng với dư nợ gốc bị quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn;
Hình thức đảm bảo tiền vay	:	Các Hợp đồng cầm cố tài sản mà Công ty ký kết với Ngân hàng, trong đó bao gồm các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn của Công ty;
Số dư tại ngày 30/6/2026	:	**49.900.000.000 VND.**

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

Hợp đồng tín dụng	:	1027070.26 ngày 24/04/2026;
Hạn mức tín dụng	:	100.000.000.000 VND (cho vay ngắn hạn), 100.000.000.000 VND (tín dụng chứng từ L/C);
Thời hạn cấp hạn mức	:	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động, mở L/C phục vụ hoạt động kinh doanh mua bán vật liệu xây dựng;
Lãi suất vay	:	Lãi suất cho vay thả nổi được xác định trên từng Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ;
Hình thức đảm bảo tiền vay	:	Bảo lãnh của Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - CTCP (Công ty mẹ) cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty: 3.058.343 cổ phiếu Công ty Cổ phần Hóa An (mã DHA) thuộc sở hữu của Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - CTCP; 3.056.097 cổ phiếu Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh (mã TTC) thuộc sở hữu của Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - CTCP. Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn của Công ty;
Số dư tại ngày 30/6/2026	:	**30.400.000.000 VND.**

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

Hợp đồng tín dụng	:	số BCLC-4328-01 ngày 03/03/2025
Hạn mức tín dụng	:	100.000.000.000 VND
Thời hạn cấp hạn mức	:	12 tháng tính từ ngày hợp đồng này nhưng không vượt quá thời hạn của Hợp đồng tín dụng Công ty mẹ
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng (bao gồm thép cuộn) và than;
Lãi suất vay	:	Lãi suất cho vay và cơ chế điều chỉnh lãi suất sẽ được bên ngân hàng và khách hàng thỏa thuận theo cung cầu vốn thị trường, nhu cầu vay vốn, và mức độ tín nhiệm của khách hàng và được quy định cụ thể trong (các) khế ước nhận nợ hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa ngân hàng và Công ty;
Hình thức đảm bảo tiền vay	:	Thế chấp bằng Quyền đòi nợ luân chuyển/ khoản phải thu luân chuyển đảm bảo cho số dư nợ vay và tương đương vay tối đa 100.000.000.000 VND;
Số dư tại ngày 30/06/2026		**7.000.000.000 VND.**

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

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

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

(6.2) Vay Công ty Cổ phần Thế giới G7

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

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

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

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	4.333.451.341	6.276.169.943
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng	(624.811.330)	(1.249.622.657)
Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(3.708.640.011)	(5.026.547.286)
b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**15.671.938.008**	**14.212.247.717**
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	19.380.578.019	19.238.795.003
Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(3.708.640.011)	(5.026.547.286)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**15.671.938.008**	**14.212.247.717**

5.24 Dự phòng phải trả dài hạn

	01/01/2026 VND	Số dự phòng tăng trong kỳ VND	Số dự phòng giảm trong kỳ VND	30/06/2026 VND
Khôi phục môi trường	4.897.229.132	360.784.260	-	5.258.013.392
San lấp mặt bằng	1.772.249.998	-	-	1.772.249.998
Cộng	**6.669.479.130**	**360.784.260**	-	**7.030.263.390**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.25 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ Đầu tư Phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2025	**1.270.000.000.000**	**22.161.000.000**	**(201.803.855.880)**	**34.253.808.214**	**431.722.741.723**	**(5.405.232.618)**	**1.550.928.461.439**
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	118.637.057.581	12.008.250.433	130.645.308.014
Tăng vốn điều lệ tại Công ty CP Phước Hòa	-	22.159.988.000	-	(22.159.988.000)	-	**3.136.002.000**	3.136.002.000
Chia cổ tức	-	-	-	-	(63.500.000.000)	(5.857.775.400)	(69.357.775.400)
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	58.262.967.414	(58.262.967.414)	-	-
Trích quỹ khen thưởng HĐQT, BKS	-	-	-	-	(839.999.130)	(296.670.870)	(1.136.670.000)
Trích Quỹ khen thưởng	-	-	-	-	(5.643.331.908)	(877.193.414)	(6.520.525.322)
Điều chỉnh hợp nhất	-	-	-	-	3.230.880.085	2.034.778.626	5.265.658.711
Số dư tại ngày 01/01/2026	**1.270.000.000.000**	**44.320.988.000**	**(201.803.855.880)**	**70.356.787.628**	**425.344.380.937**	**4.742.158.757**	**1.612.960.459.442**
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	85.553.144.223	16.260.816.319	101.813.960.542
Tăng vốn điều lệ tại Công ty CP Phước Hòa	-	29.950.000	-	(29.950.000)	-	-	-
Chia cổ tức (i)	-	-	-	-	(69.850.000.000)	(2.884.431.000)	(72.734.431.000)
Trích Quỹ Đầu tư phát triển (i)	-	-	-	9.578.665.861	(9.578.665.861)	-	-
Trích Quỹ khen thưởng HĐQT, BĐH và BKS (i)	-	-	-	-	(800.000.000)	-	(800.000.000)
Trích Quỹ khen thưởng (i)	-	-	-	-	(4.505.292.238)	(271.643.391)	(4.776.935.629)
Điều chỉnh hợp nhất	-	-	-	-	37.158.568.857	(26.427.720)	37.132.141.137
Số dư tại ngày 30/06/2026	**1.270.000.000.000**	**44.350.938.000**	**(201.803.855.880)**	**79.905.503.489**	**463.322.135.918**	**17.820.472.965**	**1.673.595.194.492**

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

5.25 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

a. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước - Công ty TNHH	509.001.000.000	509.001.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	508.000.000.000	508.000.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	252.999.000.000	252.999.000.000
Cộng	**1.270.000.000.000**	**1.270.000.000.000**

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	1.270.000.000.000	1.270.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	1.270.000.000.000	1.270.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	**69.850.000.000**	**63.500.000.000**

c. Cổ phiếu

	30/6/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**127.000.000**	**127.000.000**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**127.000.000**	**127.000.000**
Cổ phiếu phổ thông	127.000.000	127.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**127.000.000**	**127.000.000**
Cổ phiếu phổ thông	127.000.000	127.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

5.26 Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ

a) Các loại ngoại tệ

	30/06/2026	01/01/2026
Tiền USD	20.366,51	20.386,31
Tương đương tiền VND	535.218.531	533.861.967
Tiền EUR	27,11	37,77
Tương đương tiền VND	958.459	1.151.834

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.26 Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ (Tiếp theo)

b) Danh mục hàng tồn kho, chi phí chờ phân bổ, cổ phiếu và các khoản đầu tư dùng để thế chấp bảo đảm khoản vay

Stt	Loại tài sản	30/6/2026 (VND) Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Đối tượng nhận cầm cố/thế chấp	Mục đích bảo đảm	Thời hạn
1	**Tài sản cố định hữu hình**	**406.395.364.913**	**329.870.137.317**	**76.525.227.596**			
	Nhà cửa, vật kiến trúc	114.661.098.350	43.885.079.815	70.776.018.535	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN TP. Hồ Chí Minh	(i)	(iv)
	Máy móc, thiết bị	291.734.266.563	285.985.057.502	5.749.209.061	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN TP. Hồ Chí Minh	(i)	(iv)
2	**Tài sản cố định vô hình**	**43.773.111.716**	**13.420.191.844**	**30.352.919.872**			
	Quyền sử dụng đất	43.773.111.716	13.420.191.844	30.352.919.872	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Bắc Bình Dương	(i)	(iv)

Stt	Diễn giải	Giá trị luân chuyển kỳ này (VND)	Đối tượng nhận cầm cố/thế chấp	Mục đích bảo đảm	Thời hạn
3	**Hàng tồn kho**	**218.297.958.941**			
	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	218.297.958.941	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN TP. Hồ Chí Minh	(i)	(iv)

	Diễn giải	Giá trị còn lại tại ngày 30/6/2026 (VND)	Đối tượng nhận cầm cố/thế chấp	Mục đích bảo đảm	Thời hạn
4	**Chi phí chờ phân bổ**	**36.439.954.051**			
	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	36.439.954.051	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN TP. Hồ Chí Minh	(i)	(iv)

5.26 Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ (Tiếp theo)

b) Danh mục hàng tồn kho, chi phí chờ phân bổ, cổ phiếu và các khoản đầu tư dùng để thế chấp bảo đảm khoản vay (Tiếp theo)

	Diễn giải	Số lượng cổ phiếu tại ngày 30/6/2026	Đối tượng nhận cầm cố/thế chấp	Mục đích bảo đảm	Thời hạn
5	**Cổ phiếu**	**6.114.440**			
	Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	3.056.097	Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) Hội sở	(ii)	(iv)
	Công ty Cổ phần Hoá An	3.058.343	Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) Hội sở	(ii)	(iv)

	Diễn giải	Số dư tiền gửi tại ngày 30/6/2026 (VND)	Đối tượng nhận cầm cố/thế chấp	Mục đích bảo đảm	Thời hạn
6	**Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn**	**10.200.000.000**			
		10.200.000.000	Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - Chi nhánh 5	(iii)	(iv)

Tổng	**450.168.476.629**	**343.290.329.161**	**371.822.174.900**	

(i) Bổ sung vốn lưu động, mở L/C và bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh
(ii) Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh
(iii) Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh và mở L/C mua hàng hóa, nguyên vật liệu phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh
(iv) Đến ngày tất toán khoản vay

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa	431.487.290.955	615.010.708.977
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.675.281.455	6.824.839.346
Doanh thu bất động sản	7.716.334.552	6.022.625.700
Doanh thu khác	-	160.197.832
Cộng	**444.878.906.962**	**628.018.371.855**
*Trong đó: **Giao dịch bán với các bên liên quan** (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*	***10.589.899.787***	***35.123.439.253***

6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Khoản chiết khấu thương mại	2.324.086.642	4.721.688.625
Khoản giảm giá hàng bán	2.314.066	295.193.935
Khoản doanh thu hàng bán bị trả lại	1.652.312.934	7.567.869
Cộng	**3.978.713.642**	**5.024.450.429**
*Trong đó: **Giao dịch giảm trừ với các bên liên quan** (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*	***902.993.219***	***792.057.533***

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa	427.508.577.313	609.986.258.548
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.675.281.455	6.824.839.346
Doanh thu bất động sản	7.716.334.552	6.022.625.700
Doanh thu khác	-	160.197.832
Cộng	**440.900.193.320**	**622.993.921.426**
***Trong đó: Giao dịch bán với các bên liên quan** (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*	***9.686.906.568***	***34.331.381.720***

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

6.4 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa đã bán	349.690.854.387	507.103.556.141
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	11.732.265.294	2.105.174.915
Giá vốn Bất động sản	2.754.132.876	1.320.598.690
Dự phòng/hoàn nhập giảm giá hàng tồn kho	(39.076.836.776)	74.149.028
Giá vốn hoạt động khác	-	528.652.237
Cộng	**325.100.415.781**	**511.132.131.011**
*Trong đó: **Giao dịch mua với các bên liên quan** (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*	***1.375.103.070***	***8.707.566.136***

6.5 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	21.749.652.549	7.949.157.801
Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền	-	302.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	28.902.774	223.136.843
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	85.883	5.963.209
Cộng	**21.778.641.206**	**8.480.257.853**

6.6 Chi phí tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Chi phí đi vay	21.046.784.498	16.090.165.500
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	14.019.267	14.168.625
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	15.231.629	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	171.590.000	171.590.000
Cộng	**21.247.625.394**	**16.275.924.125**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Chi phí bán hàng	**7.988.935.678**	**11.339.980.539**
Chi phí nhân viên	3.994.880.578	4.869.063.882
Chi phí vật liệu, bao bì	569.257.979	493.331.647
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	89.156.420	8.894.108
Chi phí khấu hao TSCĐ	301.164.042	457.424.878
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.292.347.390	3.712.256.562
Chi phí bằng tiền khác	1.742.129.269	1.799.009.462
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**46.784.702.861**	**54.987.777.283**
Chi phí nhân viên quản lý	23.865.300.488	34.737.128.036
Chi phí vật liệu quản lý	478.055.134	834.557.920
Chi phí đồ dùng văn phòng	308.421.950	389.060.541
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.748.120.324	2.737.394.946
Thuế phí và lệ phí	245.179.093	277.905.355
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng	650.000.000	(1.903.514.817)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.209.543.652	8.132.818.472
Chi phí bằng tiền khác	7.156.025.578	6.658.370.188
Phân bổ lợi thế thương mại	3.124.056.642	3.124.056.642
Cộng	**54.773.638.539**	**66.327.757.822**

6.8 Phần lãi trong Công ty liên doanh, liên kết

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Công ty Cổ phần Xi Măng FiCO Tây Ninh	23.557.520.845	24.672.001.988
Công ty Cổ phần Hoá An	12.447.256.180	13.444.581.025
Công ty TNHH Xây dựng FiCO - Corea	(278.450.765)	134.656.694
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	4.039.705.950	(1.676.085.803)
Cộng	**39.766.032.210**	**36.575.153.904**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

6.9 Thu nhập khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	10.111.323.855	746.045.455
Thu nhập từ cung cấp dịch vụ cho thuê	627.355.900	1.228.052.496
Thu nhập từ bán xăng, dầu, điện và dịch vụ khoan bắn mìn	9.447.205.670	16.077.258.950
Thu nhập từ bồi thường, chiết khấu được hưởng	5.985.741.024	285.494.347
Thu nhập khác	2.093.326.782	6.513.278.847
Cộng	**28.264.953.231**	**24.850.130.095**
Trong đó: Thu nhập khác với các bên liên quan: *(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*	-	***11.384.604***

6.10 Chi phí khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Chi phí từ bán xăng, dầu, điện và dịch vụ khoan bắn mìn	13.606.108.149	15.731.112.579
Chi phí hỗ trợ nhà phân phối	-	1.261.143.295
Các khoản bị phạt, đền bù	530.984.262	167.970.878
Khấu hao TSCĐ và chi phí cho thuê mặt bằng	880.269.619	1.024.745.695
Chi phí khác	610.983.782	766.064.589
Cộng	**15.628.345.812**	**18.951.037.036**

6.11 Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FiCO	310.549.572	499.676.417
Công ty CP Phước Hòa FiCO	6.949.944.585	7.491.238.313
Công ty CP Gạch men Thanh Thanh	3.755.309.855	7.611.400
Công ty TNHH MTV Cát Cam Ranh - FiCO	-	299.135.622
Công ty TNNH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO	130.925.928	-
Cộng	**11.146.729.940**	**8.297.661.752**

6.12 Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	999.103.959	873.216.550
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	**999.103.959**	**873.216.550**

6.13 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 (Trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ (VND)	**85.553.144.223**	**62.291.311.206**
Các khoản điều chỉnh giảm:	**-**	***(2.511.280.681)***
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	*(2.111.280.681)*
Trích quỹ thưởng Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và Ban Kiểm soát	-	*(400.000.000)*
Lợi nhuận /(lỗ) phân bổ cho cổ phiếu phổ thông (VND)	**85.553.144.223**	**59.780.030.525**
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	127.000.000	127.000.000
Lãi/ (lỗ)cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**674**	**471**

(i) Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tổng Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 có thể được phân bổ cho Quỹ khen thưởng, phúc lợi, Quỹ thưởng Ban Điều hành. Nếu loại trừ số trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, Quỹ thưởng Ban Điều hành cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026, lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sẽ giảm và lãi cơ bản trên cổ phiếu cũng giảm tương ứng.

6.13 Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Tiếp theo)

Trình bày lại Chỉ tiêu "Lãi cơ bản trên cổ phiếu" cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025:

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 (Trình bày lại)	Chênh lệch
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ (VND)	**62.291.311.206**	**62.291.311.206**	**-**
Các khoản điều chỉnh giảm:	**-**	***(2.511.280.681)***	***(2.511.280.681)***
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	*(2.111.280.681)*	*(2.111.280.681)*
Trích quỹ thưởng Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và Ban Kiểm soát	-	*(400.000.000)*	*(400.000.000)*
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) (i)	**62.291.311.206**	**59.780.030.525**	**2.511.280.681**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	127.000.000	127.000.000	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**490**	**471**	**(20)**

(i) Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 trình bày lại do trong năm 2026 Tổng Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Tổng Công ty, số trích quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ thưởng Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành 5.022.561.361 VND. Do đó việc xác định lợi nhuận cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu của kỳ hoạt động kết thúc ngày 30/6/2025 được trừ đi ½ số trích trên là 2.511.280.681 VND. Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 được trình bày lại.

6.14 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	125.183.147.909	168.305.661.275
Chi phí nhân công	47.122.484.716	65.898.311.019
Chi phí khấu hao tài sản cố định	16.519.088.100	21.754.786.637
Chi phí dự phòng/(hoàn nhập)	(38.806.913.897)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	46.450.954.875	76.876.860.031
Chi phí khác bằng tiền	27.952.060.859	41.365.367.130
Cộng	**224.420.822.562**	**374.200.986.092**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Các cam kết

Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày 30/6/2026, Tổng Công ty có cam kết thuê hoạt động không hủy ngang là hợp đồng thuê văn phòng làm việc, thời gian thuê là 36 năm kể từ ngày 01/01/2010, tiền thuê được trả trước một lần cho toàn bộ thời gian thuê.

Cam kết cho thuê hoạt động

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

7.2 Thông tin về các bên liên quan

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

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

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

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

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

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác	Lương và thù lao	4.513.477.400	3.049.573.300

Trong đó:

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

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Bà Đỗ Thị Hiếu	Chủ tịch	814.985.000	617.479.000
Ông Cao Trường Thụ	Thành viên	48.000.000	48.000.000
Ông Nguyễn Xuân Thắng	Thành viên	573.360.000	435.444.000
Ông Phạm Việt Thắng	Thành viên	48.000.000	48.000.000
Ông Đặng Minh Thừa	Nguyên Thành viên	-	16.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Vũ Chương	Thành viên	143.610.000	16.533.300
Cộng		**1.627.955.000**	**1.181.456.300**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

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

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Ông Đào Quang Sơn	Trưởng ban	415.470.000	313.990.000
Bà Trần Linh Chi	Thành viên	61.385.000	30.000.000
Ông Lê Văn Huy	Nguyên Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 21/4/2026)	49.718.000	30.000.000
Bà Phạm Thị Mỹ Vân	Thành viên (Bầu từ ngày 21/4/2026)	57.167.000	-
Cộng		**583.740.000**	**373.990.000**

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

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Ông Cao Trường Thụ	Tổng Giám đốc	724.177.000	542.021.000
Ông Phạm Việt Thắng	Phó Tổng Giám đốc	573.318.000	418.359.000
Ông Nguyễn Đức Lợi	Phó Tổng Giám đốc	263.236.000	-
Cộng		**1.560.731.000**	**960.380.000**

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Ông Nguyễn Xuân Hùng	Kế toán trưởng	522.294.000	387.444.000
Bà Nguyễn Lê Dung	Người phụ trách quản trị	218.757.400	146.303.000
Cộng		**741.051.400**	**533.747.000**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

b) Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 VND
Mua hàng			**1.375.103.070**	**8.707.566.136**
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Mua vật liệu xây dựng	1.375.103.070	7.646.813.136
Công ty Cổ phần Bao bì Khoáng sản Số 01	Công ty liên kết	Mua bao bì	-	1.060.753.000
Bán hàng			**10.589.899.787**	**35.123.439.253**
Công ty Cổ phần Xi măng FiCO Tây Ninh	Công ty liên kết	Bán vật liệu xây dựng	-	601.088.181
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	Công ty liên kết	Bán vật liệu xây dựng	-	15.235.891.324
Các khoản giảm trừ doanh thu			**902.993.219**	**792.057.533**
Công ty TNHH Xây dựng FiCO - Corea	Công ty liên kết	Giảm trừ doanh thu	902.993.219	792.057.533
Giao dịch khác			**-**	**53.338.494**
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Chiết khấu thương mại được hưởng	-	23.772.222
		Thu nhập từ hỗ trợ bù gạch bể vỡ	-	11.384.604
		Giảm giá hàng bán được hưởng	-	18.181.668

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

c) Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Phân loại	Tính chất giao dịch	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu của khách hàng			**19.177.583.877**	**21.464.907.537**
Công ty Cổ phần Vitaly	Ngắn hạn	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	13.390.003.889	13.522.608.095
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ cao	Ngắn hạn	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	176.801.280	176.801.280
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	Ngắn hạn	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	-	938.634.735
Công ty TNHH Xây dựng FiCO - Corea	Ngắn hạn	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	5.610.778.708	6.821.863.427
Công ty Cổ phần Bao bì và Khoáng sản số 1	Ngắn hạn	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	-	5.000.000
Trả trước cho người bán			**27.976.650**	**27.976.650**
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ cao	Ngắn hạn	Ứng trước tiền hàng	27.976.650	27.976.650
Phải thu khác			**36.712.208.413**	**36.712.208.413**
Công ty Cổ phần Vitaly	Ngắn hạn	Vốn điều lệ	20.579.214.440	20.579.214.440
	Ngắn hạn	Nợ trước cổ phần hóa	4.722.757.195	4.722.757.195
	Ngắn hạn	Các khoản khác	3.688.800	3.688.800
Công ty Cổ phần Havali FiCO	Ngắn hạn	Nợ trước cổ phần hóa	5.462.296.435	5.462.296.435
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ cao	Ngắn hạn	Nợ trước cổ phần hóa	21.196.748	21.196.748
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	Ngắn hạn	Phải thu về lãi cho vay	5.923.054.795	5.923.054.795
Phải trả người bán			**1.644.049.541**	**158.938.225**
Công ty Cổ phần Vitaly	Ngắn hạn	Tiền mua hàng hóa	1.644.049.541	158.938.225
Phải trả khác			**17.815.183.987**	**17.815.183.987**
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	Dài hạn	Phải trả liên quan dự án FiCO Tower	17.815.183.987	17.815.183.987

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 là kỳ kế toán đầu tiên Tổng Công ty áp dụng chế độ kế toán ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC của Bộ trưởng Bộ Tài chính, do đó Tổng Công ty đã trình bày lại một số chỉ tiêu đầu kỳ trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty như sau:

Stt	Khoản mục	MS	Số đã Báo cáo (VND)	Số trình bày lại (VND)	Chênh lệch (VND)
1	Các khoản tương đương tiền	112	123.000.000.000	43.051.246.576	(79.948.753.424)
2	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	539.364.000.000	628.396.511.234	89.032.511.234
3	Phải thu ngắn hạn khác	135	89.687.279.646	80.603.521.836	(9.083.757.810)
4	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	314	-	220.949.316	220.949.316
5	Phải trả ngắn hạn khác	320	34.426.104.593	34.205.155.277	(220.949.316)

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 8 năm 2026

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