TỔNG CÔNG TY VLXD SỐ 1 **CÔNG TY CỔ PHẦN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 292/CBTT-FiCO	*Tp.HCM, ngày 30 tháng 10 năm 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại Khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng công ty Vật liệu xây dựng Số 1 – CTCP thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Quý III 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 Quý III 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 kề toán riêng). ☐
- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:
  + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán .....):
    Có ☐ Không ☐
    Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:
    Có ☐ Không ☐
  + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán):
    Có ☐ Không ☐
    Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:
    Có ☐ Không ☐
  + Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có ☑ Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐ Không ☐

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

Có ☐ Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐ Không ☐

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/10/2026 tại đường dẫn: https://www.fico.com.vn/co-dong

Tài liệu đính kèm:
- BCTC Q3/2026
- Văn bản giải trình

TỔNG CÔNG TY VLXD SỐ 1 - CTCP

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

Digitally signed by TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=QUẬN 1, CN=TỔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0300402493
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-10-30 10:47:55
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0

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

Nguyễn Lê Dung

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2026

Thành phố Hồ Chí Minh - Tháng 10 năm 2026

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	
Bảng báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	03 - 05
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	06
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	07
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	08 - 55

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần ("gọi tắt là Tổng Công ty") tiền thân là Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1, được thành lập theo Quyết định số 90/TTg ngày 07/03/1994 và Quyết định số 997/BXD-TCLĐ ngày 20/11/1995 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

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

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.

Tổng Công ty chính thức chuyển sang Công ty Cổ phần và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần mã số 0300402493, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 04 tháng 08 năm 2025 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp.
Trụ sở chính đặt tại: Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur, phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị

Ngày 21/04/2026 Tổng Công ty đã tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026. Đại hội đã thống nhất thông qua nghị quyết số 01/NQ-ĐHCĐ ngày 21/04/2026 về việc bầu lại Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2026 - 2031, danh sách như sau:

Bà	Đỗ Thị Hiếu	Chủ tịch
Ông	Cao Trường Thụ	Thành Viên
Ông	Phạm Việt Thắng	Thành Viên
Ông	Nguyễn Xuân Thắng	Thành viên
Ông	Nguyễn Ngọc Vũ Chương	Thành viên

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đã điều hành Tổng Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này:

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 NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho quý 3 năm 2026.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,

Tổng Giám đốc

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

CAO TRƯỜNG THỤ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

TÀI SẢN		MS	TM	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND (Trình bày lại)
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+160)**	**100**		**1.365.014.004.875**	**1.523.502.998.002**
I-	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5.1**	**185.149.385.423**	**157.793.762.797**
1.	Tiền	111		113.849.385.423	114.742.516.221
2.	Các khoản tương đương tiền	112		71.300.000.000	43.051.246.576
II-	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**550.942.284.596**	**632.171.491.234**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	5.2	11.427.575.701	11.427.575.701
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122	5.2	(7.824.185.701)	(7.652.595.701)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.2	547.338.894.596	628.396.511.234
III-	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**159.683.797.915**	**238.826.765.465**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	227.691.711.201	308.153.414.146
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		8.846.410.162	9.587.378.908
3.	Phải thu ngắn hạn khác	135	5.4	84.569.683.549	80.603.521.836
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	5.5	(163.514.391.119)	(161.607.933.547)
5.	Tài sản thiếu chờ xử lý	137	5.6	2.090.384.122	2.090.384.122
IV-	**Hàng tồn kho**	**140**	**5.7**	**448.952.705.375**	**485.418.698.256**
1.	Hàng tồn kho	141		457.958.734.676	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**		**20.285.831.566**	**9.292.280.250**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.8	17.646.614.140	4.904.977.318
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	162		1.026.749.254	1.484.636.410
3.	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	163		1.612.468.172	2.902.666.522

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

TÀI SẢN		MS	TM	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND (Trình bày lại)
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**1.345.439.191.250**	**1.304.872.729.877**
I	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**11.593.862.979**	**10.911.482.131**
1.	Phải thu dài hạn khác	215	5.4	11.593.862.979	10.911.482.131
II	**Tài sản cố định**	**220**		**198.116.289.392**	**218.556.085.811**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	141.756.393.636	159.970.075.437
	- *Nguyên giá*	*222*		796.040.285.933	*829.274.580.101*
	- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		(654.283.892.297)	*(669.304.504.664)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.10	-	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	5.11	56.359.895.756	58.356.716.279
	- *Nguyên giá*	*228*		86.611.158.453	86.611.158.453
	- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		(30.251.262.697)	(28.254.442.174)
IV.	**Bất động sản đầu tư**	**240**	5.12	**8.121.037.059**	**9.124.250.670**
1.	Nguyên giá	241		31.597.726.547	31.597.726.547
2.	Giá trị hao mòn lũy kế	242		(23.476.689.488)	(22.473.475.877)
V.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**250**	5.13	**33.572.002.071**	**26.253.185.834**
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		33.572.002.071	26.253.185.834
VI.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**		**1.031.473.004.402**	**969.600.706.833**
1.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	5.2	976.434.056.545	912.561.758.976
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	5.2	55.435.569.518	57.435.569.518
3.	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264	5.2	(396.621.661)	(396.621.661)
VII	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**62.562.995.347**	**70.427.018.598**
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.8	50.587.444.892	53.765.383.180
2.	Lợi thế thương mại	279	5.14	11.975.550.455	16.661.635.418
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)		**280**		**2.710.453.196.125**	**2.828.375.727.879**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

NGUỒN VỐN		MS	TM	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND (Trình bày lại)
C-	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**987.185.437.104**	**1.215.415.268.437**
I-	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**930.687.055.809**	**1.162.599.615.874**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	60.524.750.377	75.917.748.708
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		106.345.886.701	110.811.395.675
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		346.027.218	220.949.316
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314		31.235.557.097	12.651.060.306
5.	Phải trả người lao động	315		21.455.026.437	35.189.157.842
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.16	15.647.227.012	18.324.751.203
7.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		831.990.899	94.000.000
8.	Phải trả ngắn hạn khác	320	5.17	29.800.154.962	34.205.155.277
9.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.18	654.671.265.514	862.417.781.738
10.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		9.829.169.592	12.767.615.809
II-	**Nợ dài hạn**	**330**		**56.498.381.295**	**52.815.652.563**
1.	Phải trả dài hạn khác	338	5.17	28.362.038.066	26.440.925.716
2.	Vay và nợ và thuê tài chính dài hạn	339	5.18	4.944.000.000	5.493.000.000
3.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		16.162.079.839	14.212.247.717
4.	Dự phòng phải trả dài hạn	343		7.030.263.390	6.669.479.130
D-	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	5.19	**1.723.267.759.021**	**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 tài sản	416		(201.803.855.880)	(201.803.855.880)
4.	Quỹ đầu tư phát triển	418		84.062.678.332	70.356.787.628
5.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		510.903.335.779	425.344.380.937
	- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kì trước	*420a*		*353.097.805.610*	306.707.323.356
	- LNST chưa phân phối kì này	*420b*		*157.805.530.169*	118.637.057.581
6.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		15.754.662.790	4.742.158.757
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)		**440**		**2.710.453.196.125**	**2.828.375.727.879**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2026

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý III năm 2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm tới cuối quý	
			Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**5.20**	**235.958.208.138**	**248.898.839.617**	**680.837.115.100**	**876.917.211.472**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.20	1.816.327.826	1.940.585.522	5.795.041.468	6.965.035.951
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	**10**	**5.20**	**234.141.880.312**	**246.958.254.095**	**675.042.073.632**	**869.952.175.521**
4. Giá vốn hàng bán	11	5.21	159.239.455.565	199.824.750.269	484.339.871.346	710.956.881.280
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	**20**		**74.902.424.747**	**47.133.503.826**	**190.702.202.286**	**158.995.294.241**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	5.22	4.332.441.122	1.326.429.982	26.111.082.328	9.806.687.835
8. Chi phí tài chính	23	5.23	11.342.675.781	8.341.821.742	32.590.301.175	24.617.745.867
Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*11.341.301.171*	*7.827.051.742*	32.388.085.669	23.917.217.242
9. Chi phí bán hàng	25	5.24	5.537.220.856	5.135.488.944	13.526.156.534	16.475.469.483
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.25	24.741.619.091	23.959.756.523	71.526.321.952	78.947.533.806
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27	5.26	46.084.600.203	26.822.999.467	85.850.632.413	63.398.153.371
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh { 30 = 20 + 21+ (22-23) - (25+26) + 27 }	**30**		**83.697.950.344**	**37.845.866.066**	**185.021.137.366**	**112.159.386.291**
13. Thu nhập khác	31	5.27	12.029.062.993	7.862.121.644	40.294.016.224	32.712.251.739
14. Chi phí khác	32	5.27	10.182.805.664	8.038.842.545	25.811.151.476	26.989.879.581
15. Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**1.846.257.329**	**(176.720.901)**	**14.482.864.748**	**5.722.372.158**
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40	**50**		**85.544.207.673**	**37.669.145.165**	**199.504.002.114**	**117.881.758.449**
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		6.526.353.304	2.258.814.745	17.673.083.244	10.556.476.497
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		490.141.830	546.996.030	1.489.245.789	1.420.212.580
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	**60**		**78.527.712.539**	**34.863.334.390**	**180.341.673.081**	**105.905.069.372**
20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	**61**		**72.252.385.947**	**36.563.151.254**	**157.805.530.170**	**98.854.462.460**
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	**62**		6.275.326.592	(1.699.816.864)	22.536.142.911	7.050.606.912
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**5.28**	**569**	**288**	**1.243**	**778**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2026

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý III năm 2026

CHỈ TIÊU	MS	Lũy kế từ đầu năm tới cuối quý	
		Năm nay (VND)	Năm trước (VND)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	*01*	***199.504.002.114***	***117.881.758.449***
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02	25.541.314.936	31.998.676.801
- Các khoản dự phòng	03	(36.638.004.944)	2.825.841.484
- Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	(17.388.901)
- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(36.972.152.369)	(10.307.635.368)
- Chi phí đi vay	06	32.388.085.669	23.917.217.242
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	***08***	***183.823.245.406***	**166.298.469.707**
-Tăng, giảm các khoản phải thu	09	78.302.214.636	12.930.756.580
- Tăn, giảm hàng tồn kho	10	75.542.829.657	107.701.238.345
-Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(68.515.884.940)	(1.585.185.253)
- Tăng/giảm chi phí chờ phân bổ	12	(6.482.783.749)	(702.585.837)
- Chi phí đi vay đã trả	14	(32.696.355.464)	(24.113.778.823)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(10.121.854.814)	(9.599.557.557)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(4.666.802.826)	(12.276.419.259)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	***215.184.607.906***	**238.652.937.903**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(10.622.435.022)	(15.171.589.273)
- Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khá	22	11.700.542.755	1.500.000
- Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(536.697.720.756)	(340.430.000.000)
- Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị kh	24	612.434.000.000	196.302.230.009
- Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(10.094.910.000)	-
- Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	2.000.000.000	2.000.000.000
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	31.403.431.065	12.547.215.018
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	**100.122.908.042**	**(144.750.644.246)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
- Tiền thu từ đi vay	33	1.260.007.520.901	1.346.531.412.052
- Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.468.149.037.132)	(1.448.345.890.468)
- Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(153.999.993)	(231.000.003)
- Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(79.656.377.098)	(69.326.034.134)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***(287.951.893.322)***	**(171.371.512.553)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**	**27.355.622.626**	**(77.469.218.896)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**157.793.762.797**	**223.142.986.686**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	19.284.715
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**185.149.385.423**	**145.693.052.505**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2026

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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.

Tổng Công ty chính thức chuyển sang Công ty Cổ phần và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần mã số 0300402493, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 04 tháng 08 năm 2025 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Tên tiếng Anh: Building Materials Corporation No.1 Joint Stock Company

Tên viết tắt: FICO Co., JSC

Vốn điều lệ của Tổng Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần là 1.270.000.000.000 đồng.

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 15 tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh

Tổng số nhân viên của Tổng công ty và các công ty con tại ngày 30/09/2026 là 355 người (tại ngày 31/12/2025 là 356 người)

Sở hữu vốn tại thời điểm 30 tháng 09 năm 2026:

Đvt: VND

	30/09/2026			01/01/2026		
Đối tượng	**Tỷ lệ**	**Số CP**	**Thành tiền**	**Tỷ lệ**	**Số CP**	**Thành tiền**
Vốn góp của Nhà nước (*)	40,08%	50.900.100	509.001.000.000	40,08%	50.900.100	509.001.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	40,00%	50.800.000	508.000.000.000	40,00%	50.800.000	508.000.000.000
Các cổ đông khác	19,92%	25.299.900	252.999.000.000	19,92%	25.299.900	252.999.000.000
Cộng		**127.000.000**	**1.270.000.000.000**		**127.000.000**	**1.270.000.000.000**

(*): Ngày 31 tháng 08 năm 2020, Bộ Xây Dựng thực hiện chuyển giao quyền đại diện chủ sở hữu Nhà Nước sang Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh Vốn Nhà Nước (SCIC) (theo Biên bản chuyển giao quyền đại diện chủ sở hữu Nhà Nước tại Tổng Công ty FiCO – CTCP).

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

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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, diésel nhiên liệu, dầu nhiên liệu).

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

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

Tổng Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025; và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty con được hợp nhất

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
1	Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	76 Hồ Đắc Di, Phường Tân Phước, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất kinh doanh đá xây dựng, đá Granite	73,90%	73,90%
2	Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định FiCO	Lô E, Đường số 2B, Khu Công nghiệp Đồng An, Phường Bình Hòa, TP. Hồ Chí Minh Thôn Tân Hải, Xã Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa	Gia công cơ khí; buôn bán vật liệu; thiết bị lắp đặt trong ngành xây dựng	64,24%	64,24%
3	Công ty TNHH MTV Cát Cam Ranh	Thôn Tân Hải, Xã Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh cát	100,00%	100,00%
4	Công ty TNHH MTV Thương Mại VLXD FiCO	Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, Số 111A Pasteur, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh	Vật liệu xây dựng	100,00%	100,00%
5	Công ty Cổ phần 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 gạch	51,00%	51,00%
6	Công ty Cổ phần Gạch Men Thanh Thanh	Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, Phường Trấn Biên, Tỉnh Đồng Nai.	Sản xuất gạch và đá ốp lát	51,00%	51,00%
7	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	Thương mại	100,00%	100,00%

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

Đơn vị trực thuộc: Tại ngày 30/09/2026, Tổng Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

STT	Tên chi nhánh	Địa chỉ, mã số chi nhánh
1	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần - Xí nghiệp khai thác đá Thống Nhất	Ấp 3, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Mã số chi nhánh: 0300402493-002
2	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần - Công ty Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO	Tầng 15, Tòa nhà Sailing Tower – 111A Pasteur, Phường Sài Gòn, TP.HCM Mã số chi nhánh: 0300402493-007
3	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần - Chi nhánh FiCO Đồng Nai	Số 5, đường 16 A, Khu Công nghiệp Biên Hòa 2, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai Mã số chi nhánh: 0300402493-010
4	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần - Chi nhánh FiCO Bình Dương	Lô F, đường số 2B, KCN Đồng An, Phường Bình Hòa, TP Hồ Chí Minh Mã số chi nhánh: 0300402493-014
5	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần – Công ty Cát Cam Ranh Fico	Thôn Tân Hải, Xã Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa. Mã số chi nhánh: 0300402493-006

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

Công ty liên kết, liên doanh: Tại ngày 30/09/2026, Tổng Công ty có các công ty liên doanh, liên kết như sau:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
1	Công ty cổ phần 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 Cổ phần Hóa An	20C, Khu phố Cầu Hang, Phường Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Khai thác và chế biến khoáng sản, sản xuất và kinh doanh	23,98%	23,98%
3	Công ty Cổ phần 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, Môi giới bất động sản, tư vấn bất động sản	30,75%	30,75%
4	Công ty Cổ phần 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, sản phẩm chịu lửa	20%	20%
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	45%	45%
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%	29%
7	Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	Số 60 Trường Sơn, Phường Tân Sơn Hòa, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất bê tông thương phẩm	45%	45%
8	Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ Cao	102 đường Phùng Văn Cung, Phường Cầu Kiệu, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất gạch, bê tông thương phẩm	45%	45%
9	Công ty cổ phần bao bì khoáng sản số 1	Thửa đất số 200, tờ bản đồ số DC 8-3, Đường N1, khu SXTT Bình Chuẩn, Phường An Phú, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất bao bì	24%	24%

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

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

Năm tài chính

Năm tài chính của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính Quý III bắt đầu từ ngày 01 tháng 07 và kết thúc vào ngày 30 tháng 09 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 do Bộ Tài chính ban hành

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng công ty được lập phù hợp với Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập từ Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Tổn Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ tài chính từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026. 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 của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại 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 tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của 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/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

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 hợp nhất thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ

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

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

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (bao gồm cả tài sản và nợ phải trả) được đánh giá lại theo tỷ giá trung bình mua và bán chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên giao dịch tại ngày 30/09/2026

Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày 30/09/2026 được kết chuyển toàn bộ vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong kỳ báo cáo. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng, 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.

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

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 bao gồm các loại chứng khoán nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể các chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng mua vào, bán ra để kiếm lời), như: Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán; Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác;

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch. Các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ.

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0)
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tổng Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 03 tháng (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu).

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư.

Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tổng Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

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

Các khoản cho vay

Là các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Tất cả các khoản cho vay được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ sẽ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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

- Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi các Công ty này bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào các Công ty này.

Đối với các khoản đầu tư khác, việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập, trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

Các khoản Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Tổng Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa Công ty mẹ và Công ty con, liên doanh, liên kết). Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua- bán.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc có dấu hiệu khó đòi do khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

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

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

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. Đối với hoạt động thương mại, giá gốc bao gồm chi phí mua và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc mua hàng. Tổng Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho và xác định giá trị xuất kho 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 và các chi phí tiếp thị, bán hàng, phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho 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. Theo đó, Tổng Công ty thực hiện trích lập dự phòng cho các loại hàng tồn kho lỗi thời, hỏng hoặc kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của chúng cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

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

Tổng Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư 147/2016/TT-BTC ban hành ngày 13 tháng 10 năm 2016.

a. Nguyên tắc kế toán

Tài sản cố định hữu hình

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

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

Tài sản cố định vô hình

- Quyền sử dụng đất: là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới diện tích đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ…
- Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.
- Phần mềm quản lý: được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính

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

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

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô hình (tiếp theo)

b. Phương pháp khấu hao

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

	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

TSCĐ 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. TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

TSCĐ vô hình là phần mềm quản lý được khấu hao trong vòng từ 02-20 năm

Nguyên tắc kế toán thuê tài chính

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

Công ty là bên cho thuê

Công ty ghi nhận giá trị tài sản cho thuê tài chính là khoản phải thu bằng giá trị đầu tư thuần trong hợp đồng thuê tài chính. Doanh thu từ thuê tài chính được phân bổ vào các kỳ kế toán nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên tổng số dư đầu tư thuần cho thuê tài chính. Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận vào giá trị còn lại của tài sản cho thuê và kế toán theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Công ty là bên đi thuê

Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên bảng Cân đối kế toán như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh, trừ phi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Công ty về chi phí đi vay (xem trình bày dưới đây). Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê tài sản. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

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

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

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

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do 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 Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

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

Khấu hao: Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản qua suốt thời gian hữu dụng ước tính. Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư chờ tăng giá.

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau. Chi phí chờ phân bổ: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty.Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Tổng Công ty.Lợi nhuận sau thuế của Tổng Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Tổng Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Tổng Công ty. Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. Cổ tức chính thức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Tổng Công ty.

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

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

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

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

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

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

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán 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 Bảng cân đối kế toán; 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.

Đối với 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.

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

- Chiết khấu thương mại: Là khoản bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn, không bao gồm khoản chiết khấu thương mại cho người mua đã thể hiện trong hóa đơn GTGT hoặc hóa đơn bán hàng

- Giảm giá hàng bán: là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế; không bao gồm khoản giảm giá hàng bán cho người mua đã thể hiện trong hóa đơn GTGT hoặc hóa đơn bán hàng.

- Hàng bán bị trả lại: do vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

- Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu ngắn hạn và các khoản phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản cho vay, công cụ tài chính đã được niêm yết và chưa niêm yết và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.Công nợ tài chính của Tổng Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

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 trừ đi số đã trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

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.

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	7.274.931.411	7.602.065.918
Tiền gửi không kỳ hạn (i)	106.574.454.012	107.140.450.303
Tương đương tiền (ii)	71.300.000.000	43.051.246.576
Cộng	**185.149.385.423**	**157.793.762.797**

(i) Chi tiết tiền gửi không kỳ hạn:

Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt nam - CN TP HCM	*67.225.433.459*	*60.902.936.515*
Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt nam - CN Phú Mỹ	*206.035.097*	*992.898.168*
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam - CN Bắc Bình Dương	*10.802.165.971*	*2.930.344.504*
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam - CN Phú Mỹ	*6.532.423.842*	*727.676.620*
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam - CN TP HCM	*83.435.147*	*8.739.906.475*
Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN 5	*2.789.084.647*	*4.117.093.758*
Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt nam - CN TP HCM	*322.424.147*	*192.778.854*
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPB)	*1.875.644.581*	*2.984.912.223*
Ngân hàng TMCP Quốc Tế VN (VIB)- Hội Sở	*776.824.140*	*15.428.631.658*
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Gia Định	*10.768.624.340*	*503.044.855*
Chi nhánh công tycổ phần chứng khoán Bảo Việt	*2.985.910.944*	*43.933.902*
Các ngân hàng khác	*2.206.447.697*	*9.576.292.771*
Cộng	**106.574.454.012**	**107.140.450.303**

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

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

(ii) Chi tiết các khoản tương đương tiền

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Gia Định	*65.000.000.000*	-
Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt nam - CN Đồng Nai	*2.800.000.000*	*15.000.000.000*
Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt nam - CN Phú Mỹ	*2.500.000.000*	*7.000.000.000*
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam- CN Phú Mỹ	*1.000.000.000*	*11.000.000.000*
Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN 5	-	*10.000.000.000*
Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt nam - CN Đồng Nai- Tiền lãi	-	*51.246.576*
Cộng	**71.300.000.000**	**43.051.246.576**

Các khoản tương đương tiền là tiền gửi cho kỳ hạn tiền gửi tại các ngân hàng có kỳ hạn gốc từ 01 tháng đến 03 tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất áp dụng từng thời điểm.

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty cổ phần Vitaly	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 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 30/09/2026 do Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội công bố.

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

	30/09/2026 (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
Ngắn hạn	**547.338.894.596**	**547.338.894.596**	-	**628.396.511.234**	**628.396.511.234**	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	**547.338.894.596**	***547.338.894.596***	-	**628.396.511.234**	***628.396.511.234***	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh 5	*27.663.550.000*	*27.663.550.000*	-	*10.200.000.000*	*10.200.000.000*	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	*13.300.000.000*	*13.300.000.000*	-	*13.300.000.000*	*13.300.000.000*	-
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 Việt Nam Thịnh Vượng (VPB)- Hội Sở	*159.900.000.000*	*159.900.000.000*	-	*276.400.000.000*	*276.400.000.000*	-
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Hội sở	*45.000.000.000*	*45.000.000.000*	-	*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 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 Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Gia Định	-	-	-	*20.000.000.000*	*20.000.000.000*	-
Ngân hàng TMCP Nam Á - CN Hàm Nghi - PGD Phú Mỹ Hưng	*4.260.048.290*	*4.260.048.290*	-	*1.830.000.000*	*1.830.000.000*	
Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Sài Gòn	*1.000.000.000*	*1.000.000.000*	-	*2.534.000.000*	*2.534.000.000*	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ	-	-	-	*200.000.000*	*200.000.000*	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam - CN Bắc Bình Dương	*20.104.122.466*	*20.104.122.466*	-	*100.000.000*	*100.000.000*	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPB)- Đồng Nai	*20.000.000.000*	*20.000.000.000*	-		-	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Bắc Sài Gòn	*10.000.000.000*	*10.000.000.000*	-		-	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Khánh Hòa	*10.000.000.000*	*10.000.000.000*	-		-	-
Lãi dự thu các khoản tiền gửi có kỳ hạn	*3.711.173.840*	*3.711.173.840*	-	*9.032.511.234*	*9.032.511.234*	
Dài hạn	-		-	-		-
Cộng	**547.338.894.596**	**547.338.894.596**	-	**628.396.511.234**	**628.396.511.234**	-

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

		30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
Đối tượng đầu tư	**Tỷ lệ**	**Giá gốc**	**Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu**	**Giá trị hợp lý**	**Giá gốc**	**Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu**	**Giá trị hợp lý**
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết							
Công ty Cổ phần Hoá An (Mã CK: DHA) (i)	23,98%	48.276.382.900	135.689.699.631	193.278.751.900	48.801.747.700	110.485.694.374	229.042.381.000
Công ty Cổ phần Vitaly (Mã CK: VTA) (i)	41,78%	7.588.086.720	-	4.428.000.000	7.588.086.720	0	5.412.000.000
Công ty Cổ phần Bao Bì và Khoáng sản số 1	24,00%	1.920.000.000	-	-	1.920.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Havali - Fico	20,00%	600.000.000	-	-	600.000.000	-	-
Công ty TNHH Xây dựng FiCO - Corea	49,50%	17.391.654.060	-	-	17.391.654.060	15.355.545.683	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	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%	2.000.000.000	-	-	2.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	45,00%	54.000.000.000	74.595.179.392	-	54.000.000.000	67.350.312.345	-
Công ty Cổ phần Xi Măng FiCO Tây Ninh (ii)	25,84%	451.750.000.000	738.985.363.103	-	451.750.000.000	692.206.392.155	-
Tổng		**606.514.858.680**	**976.434.056.545**		**607.040.223.480**	**912.561.758.976**	

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 và Phụ lục hợp đồng thế chấp cổ phần số 5082839(1).24 ngày 20/02/2025

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

(ii) Tổng công ty 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 TPHCM

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác							
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%	1.041.450.787	1.041.450.787	-	1.041.450.787	1.041.450.787	-
Công ty Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	5,33%	2.300.016.674	2.300.016.674	-	2.300.016.674	2.300.016.674	-
Công ty Cổ phần Khoáng sản FiCO Tây Ninh	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		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	0,00%	2.444	2.444	-	2.444	2.444	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Fico	13,61%	7.298.882.365	7.298.882.365	-	7.298.882.365	7.298.882.365	-
Công ty Cổ phần BT20 - Cửu Long	8,90%	9.985.124.128	9.985.124.128	-	11.985.124.128	11.985.124.128	-
Công ty Cổ phần Khoáng sản Gạch men Thừa Thiên Huế	3,30%	102.000.000	-	(102.000.000)	102.000.000	-	(102.000.000)
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ Cao	15,00%	900.000.000	900.000.000	-	900.000.000	900.000.000	-
Công ty CP Đầu tư FiCO	13,16%	19.743.750.000	19.743.750.000	-	19.743.750.000	19.743.750.000	-
Công ty cổ phần năng lượng Fico Bình Định	1,28%	6.581.250.000	6.581.250.000	-	6.581.250.000	6.581.250.000	-
Tổng		**55.435.569.518**	**55.038.947.857**	**(396.621.661)**	**57.435.569.518**	**57.038.947.857**	**(396.621.661)**

Các giao dịch chủ yếu mua bán, giao dịch khác và số dư với các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số 6.2

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

5.3 Phải thu của khách hàng

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**227.691.711.201**	**(109.932.999.753)**	**308.153.414.146**	**(108.026.542.181)**
Công ty cổ phần kinh doanh vật liệu Minh Long	18.280.731.687	-	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 Dịch Vụ Thương Mại 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	11.645.003.889	(6.745.001.945)	13.522.608.095	(6.745.001.945)
Công ty TNHH TMDV xuất nhập khẩu Cường Phát	14.967.551.359	-	16.043.218.083	-
Công ty TNHH MTV TM DV Vụ Đại Vương Thành	12.719.696.532	-	11.926.347.787	-
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 MTV Gạch Men Nhật Khang	11.323.922.595	-	10.374.392.596	-
Công ty TNHH Chín Phước	9.381.495.375	-	6.136.476.331	-
Công ty TNHH STE Hải Phát	-	-	15.021.996.526	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Quang Trung	7.417.581.104	(7.417.581.104)	7.417.581.104	(7.417.581.104)
Công ty TNHH xây dựng Fico-Corea	5.610.778.708	-	6.821.863.427	-
Công ty TNHH Kính Nổi Siêu Trắng Phú Mỹ	-	-	7.182.490.715	-
Phải thu khách hàng khác	94.302.103.796	(53.727.570.548)	101.023.598.342	(51.821.112.976)
b) Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-		
Cộng	**227.691.711.201**	**(109.932.999.753)**	**308.153.414.146**	**(108.026.542.181)**
Trong đó				
Phải thu khách hàng là các bên liên quan	***5.787.579.988***	***(6.921.803.225)***	***21.464.907.537***	***(6.921.803.225)***

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

5.4 Phải thu khác

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
a) Ngắn hạn	**84.569.683.549**	**(49.044.362.712)**	**80.603.521.836**	**(49.044.362.712)**
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	**623.995.995**		**792.784.414**	
Tạm ứng	**4.671.329.460**	**(17.386.780)**	**3.130.516.784**	**(17.386.780)**
Các khoản phải thu khác bao gồm:	**79.274.358.094**	**(49.026.975.932)**	**76.680.220.638**	**(49.026.975.932)**
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)*
Phải thu Ông Trần Thanh Hải	*7.911.266.047*	-	*7.911.266.047*	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu - Lãi chậm thanh toán	*5.923.054.795*	-	*5.923.054.795*	-
Phải thu khác Cty CP ĐT và XD Trường An	*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 bù Dự án khu phố 4,5,6 P.TĐ Q.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 CP Đầu tư và KD VLXD FICO ((BMT) - Cổ tức lợi nhuận được chia	*430.040.000*	-	*430.040.000*	-
Công ty Cổ phần Đầu tư FiCO - Tiền hoàn trả phí bảo trì Chung Cư	*11.194.000.000*	-	*11.444.000.000*	-
Phải thu khác còn lại	*7.872.353.464*	*(3.083.332.144)*	*5.028.216.008*	*(3.083.332.144)*
b) Dài hạn	**11.593.862.979**	-	**10.911.482.131**	-
Ký cược, ký quỹ dài hạn	11.018.146.957	-	10.902.280.109	-
Phải thu khác	575.716.022	-	9.202.022	-
Cộng	**96.163.546.528**	**(49.044.362.712)**	**91.515.003.967**	**(49.044.362.712)**
Trong đó				
Phải thu khác là các bên liên quan	***36.712.208.413***	***(30.767.956.870)***	***36.712.208.413***	***(30.767.956.870)***

5.5 Nợ Xấu

	30/09/2026 (VND)				01/01/2026 (VND)			
	Số năm quá hạn	Giá gốc (+)	Dự phòng (-)	Giá trị có thể thu hồi	Số năm quá hạn	Giá gốc (+)	Dự phòng (-)	Giá trị có thể thu hồi
A. Phải thu khách hàng		**118.974.390.194**	**(109.932.999.753)**	**9.041.390.441**		**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	> 3 năm	14.248.147.377	(14.248.147.377)	-	> 3 năm	14.248.147.377	(14.248.147.377)	-
Công ty Cổ phần Beton 6	> 3 năm	11.932.519.621	(11.932.519.621)	-	> 3 năm	11.932.519.621	(11.932.519.621)	-
Công ty Cổ phần Vitaly	< 3 năm	13.490.003.889	(6.745.001.945)	6.745.001.944		13.490.003.889	(6.745.001.945)	6.745.001.944
Các đối tượng còn lại nhỏ hơn 10%	> 2, 3 năm	63.441.540.149	(61.145.151.652)	2.296.388.497	> 2, 3 năm	62.697.041.215	(59.238.694.080)	3.458.347.135
B. Trả trước cho người bán		**4.537.028.654**	**(4.537.028.654)**	-		**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 còn lại nhỏ hơn 10%	> 3 năm	3.101.483.524	(3.101.483.524)	-	> 3 năm	3.101.483.524	(3.101.483.524)	-
C. Phải thu 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)	-
Dương Thị Mai Liên- tạm ứng	> 3 năm	9.000.000	(9.000.000)	-	> 3 năm	9.000.000	(9.000.000)	-
Phạm Hùng Nam- tạm ứng	> 3 năm	-	-	-	> 3 năm		-	-
Vũ Hoàng Long- tạm ứng	> 3 năm	8.386.780	(8.386.780)	-	> 3 năm	8.386.780	(8.386.780)	-
Các đối tượng còn lại nhỏ hơn 10%	> 3 năm	4.929.838.417	(4.929.838.417)	-	> 3 năm	4.929.838.417	(4.929.838.417)	-
Tổng		**172.555.781.560**	**(163.514.391.119)**	**9.041.390.441**		**171.811.282.626**	**(161.607.933.547)**	**10.203.349.079**

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

5.6 Tài sản thiếu chờ xử lý

	30/09/2026 VND		01/01/2026 VND	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
- Tài sản thiếu sau kiểm kê Nhà máy rượu SP	-	2.090.384.122	-	2.090.384.122
Cộng	-	**2.090.384.122**	-	**2.090.384.122**

5.7 Hàng tồn kho

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	27.248.405.976	-	30.627.905.762	(1.056.472.316)
Công cụ dụng cụ	10.690.532.688	-	8.746.079.835	-
Chi phí SXKD dở dang	218.718.106.121	-	218.382.419.686	-
Thành phẩm	93.394.600.663	(1.805.015.364)	134.137.784.137	(26.087.173.478)
Hàng hóa	87.944.525.828	(7.201.013.937)	120.580.545.086	(20.939.220.283)
Hàng gửi đi bán	-	-	1.064.266.427	-
Hàng hóa bất động sản	19.962.563.400	-	19.962.563.400	-
Cộng	**457.958.734.676**	**(9.006.029.301)**	**533.501.564.333**	**(48.082.866.077)**

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Fico Star	218.297.958.941	-	218.297.958.941	-
Dự án khác	420.147.180	-	84.460.745	-
Tổng	**218.718.106.121**		**218.382.419.686**	

5.8 Chi phí chờ phân bổ

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn	**17.646.614.140**	**4.904.977.318**
- Công cụ dụng cụ	3.208.282.808	1.767.258.403
- Quyền khai thác khoáng sản	5.534.311.249	-
- Chi phí bảo hiểm, sửa chữa	-	850.216.618
- Tiền thuê, thuế sử dụng đất	5.428.206.018	-
- Chi phí khác	3.475.814.065	2.287.502.297
b) Dài hạn	**50.587.444.892**	**53.765.383.180**
- Chi phí thuê VP Sailing Tower (i)	35.972.775.154	37.374.311.845
- Chi phí công cụ dụng cụ	9.549.438.639	12.662.344.052
- Chi phí sửa chữa	325.594.703	1.230.182.670
- Chi phí xây dựng showroom	3.327.885.367	-
- Chi phí mở rộng hiện trường khai thác mỏ đá Phước Hòa	659.008.015	1.530.816.522
- Khác	752.743.014	967.728.091
Cộng	**68.234.059.032**	**58.670.360.498**

(i) Tổng công ty đã thế chấp để đảm bảo 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

.

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

5.9 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại 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**
Tăng trong năm	**1.332.577.519**	**2.598.215.112**	**(1.726.902.503)**	**(128.254.761)**	**(280.628.999)**	**1.795.006.368**
Mua trong năm	54.440.000	135.000.000	-	-	-	189.440.000
Mua lại 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)	-
Giảm trong năm	**(25.328.736.587)**	**(8.493.227.896)**	**(1.101.079.853)**	**(106.256.200)**	**-**	**(35.029.300.536)**
Thanh lý nhượng bán	(25.328.736.587)	(8.493.227.896)	(1.101.079.853)	(106.256.200)	-	(35.029.300.536)
Số dư tại 30/09/2026	**259.937.445.157**	**480.627.704.243**	**51.339.576.047**	**4.135.560.486**	**-**	**796.040.285.933**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại 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**
Tăng trong năm	**33.712.938.506**	**(14.971.529.229)**	**701.499.812**	**(221.319.227)**	**(23.385.750)**	**19.198.204.112**
Khấu hao trong năm	6.658.808.725	8.520.350.033	2.428.894.910	148.873.288	-	17.756.926.956
Mua lại 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)	-
Giảm trong năm	**(24.107.138.419)**	**(8.904.342.007)**	**(1.101.079.853)**	**(106.256.200)**	**-**	**(34.218.816.479)**
Thanh lý nhượng bán	(24.107.138.419)	(8.904.342.007)	(1.101.079.853)	(106.256.200)	-	(34.218.816.479)
Số dư tại 30/09/2026	**148.509.669.821**	**457.001.218.592**	**44.852.042.609**	**3.920.961.275**	**-**	**654.283.892.297**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
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 30/09/2026	**111.427.775.336**	**23.626.485.651**	**6.487.533.438**	**214.599.211**	**-**	**141.756.393.636**

5.10 Tài sản cố định thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Phương tiện vận tải	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2026	**1.572.302.368**	**1.572.302.368**
Tăng trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	**(1.572.302.368)**	**(1.572.302.368)**
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	(1.572.302.368)	(1.572.302.368)
Giảm khác		-
Số dư tại 30/09/2026	-	-
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2026	**1.343.008.273**	**1.343.008.273**
Tăng trong kỳ	**98.268.897**	**98.268.897**
Khấu hao trong kỳ	*98.268.897*	98.268.897
Giảm trong kỳ	**(1.441.277.170)**	**(1.441.277.170)**
Mua lại tài sản thuê tài chính	(1.441.277.170)	(1.441.277.170)
Số dư tại 30/09/2026	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số dư tại 01/01/2026	**229.294.095**	**229.294.095**
Số dư tại 30/09/2026	-	-

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

5.11 Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tài sản vô hình khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2026	**53.027.637.548**	**451.071.228**	**33.132.449.677**	**86.611.158.453**
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Mua trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2026	**53.027.637.548**	**451.071.228**	**33.132.449.677**	**86.611.158.453**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2026	**21.587.788.109**	**384.556.493**	**6.282.097.572**	**28.254.442.174**
Tăng trong kỳ	**747.440.946**	**18.707.265**	**1.230.672.312**	**1.996.820.523**
Khấu hao trong kỳ	747.440.946	18.707.265	1.230.672.312	1.996.820.523
Tăng khác	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2026	**22.335.229.055**	**403.263.758**	**7.512.769.884**	**30.251.262.697**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư tại 01/01/2026	**31.439.849.439**	**66.514.735**	**26.850.352.105**	**58.356.716.279**
Số dư tại 30/09/2026	**30.692.408.493**	**47.807.470**	**25.619.679.793**	**56.359.895.756**

5.12 Bất động sản đầu tư

	01/01/2026 VND	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/09/2026 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	**31.597.726.547**	-	-	**31.597.726.547**
Sàn Thương mại dịch vụ - Chung cư 17 Hồ Hảo Hớn	5.546.280.685	-	-	5.546.280.685
Văn phòng làm việc tại Chung cư Vạn Đô	1.748.530.392	-	-	1.748.530.392
Sàn giao dịch Bất động sản tại Chung cư Vạn Đô	1.067.851.400	-	-	1.067.851.400
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Vạn Đô	10.832.417.430	-	-	10.832.417.430
Khu văn phòng thương mại dịch vụ Chung cư Horizon	3.247.061.227	-	-	3.247.061.227
Nhà máy Cán Kéo	6.424.310.413	-	-	6.424.310.413
Tiền thuê đất Nhà máy Cán Kéo	2.731.275.000	-	-	2.731.275.000
Giá trị hao mòn lũy kế	**22.473.475.877**	**1.003.213.611**	-	**23.476.689.488**
Sàn Thương mại dịch vụ - Chung cư 17 Hồ Hảo Hớn	4.437.024.564	415.971.045	-	4.852.995.609
Văn phòng làm việc tại Chung cư Vạn Đô	1.079.378.968	56.532.870	-	1.135.911.838
Sàn giao dịch Bất động sản tại Chung cư Vạn Đô	663.524.123	34.796.187	-	698.320.310
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Vạn Đô	6.916.602.793	324.972.522	-	7.241.575.315
Khu văn phòng thương mại dịch vụ Chung cư Horizon	1.750.548.808	97.234.245	-	1.847.783.053
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	53.906.742	-	1.275.792.950
Giá trị còn lại	**9.124.250.670**	-	**1.003.213.611**	**8.121.037.059**
Sàn Thương mại dịch vụ - Chung cư 17 Hồ Hảo Hớn	1.109.256.121	-	415.971.045	693.285.076
Văn phòng làm việc tại Chung cư Vạn Đô	669.151.424	-	56.532.870	612.618.554
Sàn giao dịch Bất động sản tại Chung cư Vạn Đô	404.327.277	-	34.796.187	369.531.090
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Vạn Đô	3.915.814.637	-	324.972.522	3.590.842.115
Khu văn phòng thương mại dịch vụ Chung cư Horizon	1.496.512.419	-	97.234.245	1.399.278.174
Nhà máy Cán Kéo	19.800.000	-	19.800.000	-
Tiền thuê đất Nhà máy Cán Kéo	1.509.388.792	-	53.906.742	1.455.482.050

5.12 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

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 30/09/2026 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.

5.13 Tài sản dở dang dài hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
	33.572.002.071	**26.253.185.834**
Chi phí dự án nhà máy Silica	3.131.766.995	3.131.766.995
Giá trị Quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng	3.790.000.000	3.790.000.000
Dự án san lấp hoàn thổ khu vực khai thác,	1.387.515.037	1.119.846.541
Chi phí tư vấn lập hồ sơ khu văn phòng, bãi container, nhà ở nhân viên	4.340.568.373	4.176.495.956
Mua sắm tài sản cố định	5.258.994.907	
Tư vấn pháp lý sử dụng đất	1.757.707.073	1.757.707.073
Chi phí cấp phép khai thác mỏ cát	5.641.798.250	-
Chi phí XDCB dở dang của dự án Phan Huy Ích	-	3.066.209.545
Cải tạo tài sản cố định	4.809.936.000	32.407.408
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	3.453.715.436	9.178.752.316
Cộng	**33.572.002.071**	**26.253.185.834**

5.14 Lợi thế thương mại

	30/09/2026 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	4.686.084.963	6.248.113.283
Lợi thế thương mại còn phân bổ tới 30/09/2026	**11.975.550.455**	**16.661.635.418**

5.15 Phải trả người bán

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	**60.524.750.377**	**60.524.750.377**	**75.917.748.708**	**75.917.748.708**
Công ty TNHH MTV SX và TM Bùi Đức	10.102.644.000	10.102.644.000	6.867.050.400	6.867.050.400
Công ty TNHH Hải Tùng	5.374.580.640	5.374.580.640	4.814.457.120	4.814.457.120
Công ty TNHH Hùng Vương Bà Rịa Vũng Tàu	3.490.556.589	3.490.556.589	-	-
CTy TNHH SX-TM Bao Bì Phương Nam	1.412.061.552	1.412.061.552	976.388.741	976.388.741
Công ty TNHH Vật Liệu Công Nghiệp Hoàng Phát	1.063.178.908	1.063.178.908	613.468.436	613.468.436
Chi nhánh công ty TNHH xây dựng công trình Hùng Vương tại Bà Rịa-Vũng Tàu	376.851.531	376.851.531	1.752.919.855	1.752.919.855
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu than Hùng Trọng	-	-	6.511.104.000	6.511.104.000
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Xuất Nhập Khẩu Ngọc Thiện	-	-	4.938.540.192	4.938.540.192
Các đối tượng khác	38.704.877.157	38.704.877.157	49.443.819.964	49.443.819.964
b. Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**60.524.750.377**	**60.524.750.377**	**75.917.748.708**	**75.917.748.708**
Trong đó:				
Phải trả người bán là các bên liên quan	-	-	***158.938.225***	***158.938.225***

5.16 Chi phí phải trả

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn	**15.647.227.012**	**18.324.751.203**
Lãi vay phải trả	485.905.596	794.175.391
Chi phí gia công đá xô bồ tại Phước Hòa	8.774.252.778	11.750.420.344
Trích trước các khoản hỗ trợ, chiết khấu bán hàng	1.554.351.439	-
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng khai thác	706.606.140	268.339.940
Chi phí khác	4.126.111.059	5.511.815.528
b) Dài hạn	-	-
Cộng	**15.647.227.012**	**18.324.751.203**

5.17 Phải trả khác

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	**29.800.154.962**	**29.800.154.962**	**34.205.155.277**	**34.205.155.277**
Đặt cọc, Ký quỹ ,ký cược ngắn hạn	18.598.117.176	18.598.117.176	16.885.655.141	16.885.655.141
Kinh phí công đoàn	164.660.900	164.660.900	56.718.700	56.718.700
Bảo hiểm xã hội, Y tế, thất nghiệp	191.712.072	191.712.072	58.271.594	58.271.594
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm Soát	66.580.798	66.580.798	714.580.798	714.580.798
Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.779.084.016	10.779.084.016	16.489.929.044	16.489.929.044
b) Dài hạn	**28.362.038.066**	**28.362.038.066**	**26.440.925.716**	**26.440.925.716**
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	9.930.034.079	9.930.034.079	8.625.741.729	8.625.741.729
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt (i)	17.815.183.987	17.815.183.987	17.815.183.987	17.815.183.987
Khác	616.820.000	616.820.000	-	-
Cộng	**58.162.193.028**	**58.162.193.028**	**60.646.080.993**	**60.646.080.993**
Trong đó				
Phải trả khác là các bên liên quan	***17.815.183.987***	***17.815.183.987***	***17.815.183.987***	***17.815.183.987***

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	30/09/2026		Lũy kế từ đầu năm tới cuối quý		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	**654.671.265.514**	**654.671.265.514**	**1.260.007.520.901**	**1.467.754.037.125**	**862.417.781.738**	**862.417.781.738**
a1) Vay ngắn hạn ngân hàng	**654.671.265.514**	**654.671.265.514**	**1.260.007.520.895**	**1.467.600.037.132**	**862.263.781.751**	**862.263.781.751**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN TP.HCM (1)	282.409.055.509	282.409.055.509	569.962.854.708	746.930.214.153	459.376.414.954	459.376.414.954
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Bắc Bình Dương (2)	169.503.645.740	169.503.645.740	303.596.198.614	318.534.813.649	184.442.260.775	184.442.260.775
Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam - Chi Nhánh 5 (3)	86.900.000.000	86.900.000.000	219.383.955.107	228.978.583.729	96.494.628.622	96.494.628.622
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) Hội Sở (4)	66.237.600.000	66.237.600.000	138.037.600.000	158.597.190.560	86.797.190.560	86.797.190.560
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Bắc Sài Gòn (5)	16.969.425.545	16.969.425.545	16.969.425.545	-	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Phú Mỹ	-	-	14.813.745.420	14.813.745.420	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Thẻ tín dụng	854.000	854.000	57.486.921	59.235.041	2.602.120	2.602.120
Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Việt Nam Thịnh Vượng	-	-	12.000.000.000	14.500.000.000	2.500.000.000	2.500.000.000
Các khoản vay cá nhân (6)	32.650.684.720	32.650.684.720	-	-	32.650.684.720	32.650.684.720
a2) Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	***6***	***153.999.993***	***153.999.987***	***153.999.987***
a3) Nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	-	-	-	-	-
b) Vay dài hạn	**4.944.000.000**	**4.944.000.000**	-	**549.000.000**	**5.493.000.000**	**5.493.000.000**
b1) Vay dài hạn ngân hàng	***4.944.000.000***	***4.944.000.000***	-	***549.000.000***	***5.493.000.000***	***5.493.000.000***
Ngân hàng Vietcombank - CN Bắc Bình Dương (2)	4.944.000.000	4.944.000.000		549.000.000	5.493.000.000	5.493.000.000
Tổng	**659.615.265.514**	**659.615.265.514**	**1.260.007.520.901**	**1.468.303.037.125**	**867.910.781.738**	**867.910.781.738**

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay:

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

(1a) Hợp đồng tín dụng	:	Số 01/2026/77158/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 30/09/2026	**:**	**282.366.855.509 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 30/09/2026	**:**	**42.200.000 VND**

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

(2a) 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 30/09/2026	**:**	**50.000.000.000 VND.**

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(2b) 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 hệ thống hạ giá thành 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 số 019TT20-QLN ký ngày 29/09/2020 giữa Ngân hàng cùng ông Quản Trọng Hùng và bà Lê Thị Thu Hiền; + 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 30/09/2026	:	**119.503.645.740 VND**
Số dư vay nợ dài hạn tại ngày 30/09/2026	:	**4.944.000.000 VND**

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

5.18 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) ***Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - Công ty Cổ phần vay***

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 30/09/2026	**:**	**40.000.000.000 VND.**

(3b) Công ty TNHH MTV Kinh doanh sản phẩm Fico vay:

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 biến đổi. Lãi suất cho vay được xác định trên từng giấy nhận nợ; 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 30/09/2026	**:**	**46.900.000.000 VND.**

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

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

(4a) ***Công ty TNHH MTV Kinh doanh sản phẩm Fico vay:***

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 kế ước nhận nợ;
Hình thức đảm bảo tiền vay	:	Bảo lãnh của Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - CTCP (Công ty mẹ) cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty: 3.058.343 cổ phiếu Công ty Cổ phần Hóa An (mã DHA) thuộc sở hữu của Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 – CTCP. 3.056.097 cổ phiếu Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh (mã TTC) thuộc sở hữu của Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 – CTCP. Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn của Công ty;
Số dư tại ngày 30/09/2026	**:**	**52.500.000.000 VND.**

(4b) ***Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - Công ty Cổ phần vay***

Hợp đồng tín dụng	:	1027068.26 ngày 24/04/2026;
Hạn mức tín dụng	:	150.000.000.000 VND
Thời hạn cấp hạn mức	:	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh và mở L/C phục vụ hoạt động kinh doanh
Lãi suất vay	:	Lãi suất cho vay thả nổi được xác định trên từng Đơn đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ;
Hình thức đảm bảo tiền vay	:	Thế chấp theo hợp đồng thế chấp cổ phần số 5082839.24 ngày 15/04/2024 và Phụ lục hợp đồng thế chấp cổ phần số 5082839(1).24 ngày 20/02/2025 gồm 3.058.343 cổ phiếu Công Ty Cổ phần Hóa An (mã DHA) và 3.056.097 cổ phiếu Công Ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh (mã TTC)
Số dư tại ngày 30/09/2026	**:**	**13.737.600.000 VND.**

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

(5) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam- chi nhánh Bắc Sài Gòn

Hợp đồng tín dụng	:	050/2026-HĐCVHM/NHCT948-0300402493 ngày 28/08/2026
Hạn mức tín dụng	:	50.000.000.000 VND
Thời hạn cấp hạn mức	:	Từ ngày 28/08/2026 đến hết ngày 27/08/2027
Mục đích vay	:	Bổ sung vốn lưu động phát hành bảo lãnh và mở L/C mua hàng hóa, nguyên vật liệu phục vụ cho hoạt động kinh doanh;
Lãi suất vay	:	Áp dụng theo từng hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ
Hình thức đảm bảo tiền vay	:	Thế chấp bằng hợp đồng cầm cố tiền gửi số 088/2026/HĐCC/NHCT948-FICO-0300402493 ngày 11/09/2026
Số dư tại ngày 30/09/2026	**:**	**16.969.425.545 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.

(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;

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

5.19 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông thiểu số	Tổng
Số dư tại 01/01/2025	**1.270.000.000.000**	**22.161.000.000**	**(201.803.855.880)**	**34.253.808.214**	**431.722.741.723**	**(5.405.232.618)**	**1.550.928.461.439**
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	118.637.057.581	12.008.250.433	130.645.308.014
Tăng vốn điều lệ tại Công ty cổ phần Phước Hòa Fico	-	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 phúc lợi	-	-	-	-	(5.643.331.908)	(877.193.414)	(6.520.525.322)
Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS	-	-	-	-	(839.999.130)	(296.670.870)	(1.136.670.000)
Điều chỉnh hợp nhất	-	-	-		3.230.880.085	2.034.778.626	5.265.658.711
Số dư tại ngày 31/12/2025	**1.270.000.000.000**	**44.320.988.000**	**(201.803.855.880)**	**70.356.787.628**	**425.344.380.937**	**4.742.158.757**	**1.612.960.459.442**
Số dư tại 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**
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	157.805.530.170	22.536.142.911	180.341.673.081
Tăng vốn điều lệ tại Công ty cổ phần Phước Hòa Fico	-	29.950.000	-	(29.950.000)	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	(69.850.000.000)	(9.931.455.000)	(79.781.455.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	13.735.840.704	(13.735.840.704)		-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(271.643.391)	(271.643.391)
Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS	-	-	-	-	(2.000.000.000)	-	(2.000.000.000)
Điều chỉnh hợp nhất	-	-	-	-	13.339.265.376	(1.320.540.487)	12.018.724.889
Số dư tại ngày 30/09/2026	**1.270.000.000.000,00**	**44.350.938.000,00**	**(201.803.855.880,00)**	**84.062.678.332,00**	**510.903.335.779,00**	**15.754.662.790,00**	**1.723.267.759.021,00**

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

5.19 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Vốn góp của Nhà Nước	509.001.000.000	509.001.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	508.000.000.000	508.000.000.000
Các cổ đông khác	252.999.000.000	252.999.000.000
Cộng	**1.270.000.000.000**	**1.270.000.000.000**

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

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND	Lũy kế từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Lũy kế từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
- Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ	235.958.208.138	248.898.839.617	680.837.115.100	876.917.211.472
Cộng	**235.958.208.138**	**248.898.839.617**	**680.837.115.100**	**876.917.211.472**
Các khoản giảm trừ doanh thu	**1.816.327.826**	**1.940.585.522**	**5.795.041.468**	**6.965.035.978**
- Chiết khấu thương mại	1.746.518.848	1.940.585.522	4.070.605.490	6.662.274.147
- Giảm giá hàng bán	2.531.668	-	4.845.734	295.193.935
- Hàng bán bị trả lại	67.277.310	-	1.719.590.244	7.567.896
Doanh thu thuần	**234.141.880.312**	**246.958.254.095**	**675.042.073.632**	**869.952.175.494**
Trong đó				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số			***10.589.899.787***	***46.060.280.483***
Giảm trừ doanh thu là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 6.2)			***902.993.219***	***796.457.513***

5.21 Giá vốn hàng bán

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND	Lũy kế từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Lũy kế từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Giá vốn thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã bán	159.239.455.565	199.824.750.269	484.339.871.346	710.956.881.280
Cộng	**159.239.455.565**	**199.824.750.269**	**484.339.871.346**	**710.956.881.280**

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

5.22 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND	Lũy kế từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Lũy kế từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.332.441.122	1.308.932.112	26.082.093.671	9.258.089.913
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-	-	302.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	17.497.870	28.902.774	240.634.713
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá cuối kỳ	-	-	85.883	5.963.209
Cộng	**4.332.441.122**	**1.326.429.982**	**26.111.082.328**	**9.806.687.835**

5.23 Chi phí tài chính

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND	Lũy kế từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Lũy kế từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Lãi tiền vay	11.341.301.171	7.827.051.742	32.388.085.669	23.917.217.242
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.374.610	-	30.625.506	14.168.625
Chi phí/Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	514.770.000	171.590.000	686.360.000
Cộng	**11.342.675.781**	**8.341.821.742**	**32.590.301.175**	**24.617.745.867**

5.24 Chi phí bán hàng

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND	Lũy kế từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Lũy kế từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Chi phí nhân viên	1.904.646.557	1.689.631.100	5.899.527.135	6.558.694.982
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	203.344.564	720.043.778	772.602.543	1.213.375.425
Chi phí dùng cụ, đồ dùng	260.009.853	11.837.457	349.166.273	20.731.565
Chi phí khấu hao TSCĐ	98.940.207	150.566.478	400.104.249	607.991.356
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.896.589.505	1.878.716.864	4.188.936.895	5.590.973.426
Chi phí bằng tiền khác	173.690.170	684.693.267	1.915.819.439	2.483.702.729
Cộng	**5.537.220.856**	**5.135.488.944**	**13.526.156.534**	**16.475.469.483**

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

5.25 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND	Lũy kế từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Lũy kế từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Chi phí nhân viên quản lý	12.796.011.906	11.187.604.360	36.661.312.394	45.924.732.396
Chi phí vật liệu quản lý	207.122.176	195.594.969	685.177.310	1.030.152.889
Chi phí đồ dùng văn phòng	172.142.045	168.717.099	480.563.995	557.777.640
Chi phí khấu hao TSCĐ	806.244.778	1.267.920.519	2.554.365.102	4.005.315.465
Thuế phí và lệ phí	131.578.599	142.682.017	376.757.692	420.587.372
Chi phí dự phòng	407.033.542	300.000.000	1.057.033.542	- 1.603.514.817
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.970.151.553	4.597.302.844	16.179.695.205	12.730.121.316
Chi phí bằng tiền khác	1.689.306.171	4.537.906.394	8.845.331.749	11.196.276.582
Phân bổ lợi thế thương mại	1.562.028.321	1.562.028.321	4.686.084.963	4.686.084.963
Cộng	**24.741.619.091**	**23.959.756.523**	**71.526.321.952**	**78.947.533.806**

5.26 Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND	Lũy kế từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Lũy kế từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Công ty Cổ phần Xi Măng FiCO Tây Ninh	23.221.450.103	17.734.538.291	46.778.970.948	42.406.540.279
Công ty Cổ phần Hoá An	19.379.538.188	8.857.166.890	31.826.794.368	22.301.747.915
Công ty TNHH Xây dựng FiCO - Corea	278.450.765	(42.208.475)	-	92.448.219
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	3.205.161.147	792.897.316	7.244.867.097	(883.188.487)
Công ty Cổ phần Bao Bì và Khoáng sản số 1	-	(519.394.555)	-	(519.394.555)
Tổng	**46.084.600.203**	**26.822.999.467**	**85.850.632.413**	**63.398.153.371**

5.27 Thu nhập khác/ Chi phí khác

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND	Lũy kế từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Lũy kế từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	213.636.364	1.500.000	10.324.960.219	747.545.455
Thu nhập được thưởng, bồi thường, chiết khấu thương mại được hưởng	-	22.520.566	5.985.741.024	308.014.913
Thu nhập từ bán xăng, dầu, điện và dịch vụ khoan bắn min	8.851.239.278	6.826.405.862	18.298.444.948	22.903.664.812
Thu nhập từ cung cấp dịch vụ cho thuê	-	560.844.042	627.355.900	1.788.896.538
Các khoản khác	2.964.187.351	450.851.174	5.057.514.133	6.964.130.021
Cộng	**12.029.062.993**	**7.862.121.644**	**40.294.016.224**	**32.712.251.739**
Chi phí từ bán xăng, dầu, điện và dịch vụ khoan bắn min	8.565.852.770	6.374.690.916	22.171.960.919	22.105.803.495
Khấu hao và chi phí dịch vụ cho thuê nhà xưởng	-	379.829.670	880.269.619	1.404.575.365
Các khoản bị phạt, đền bù	877.251.698	(1.468.121.520)	1.408.235.960	(1.300.150.642)
Các khoản khác	739.701.196	2.752.443.479	1.350.684.978	4.779.651.363
Cộng	**10.182.805.664**	**8.038.842.545**	**25.811.151.476**	**26.989.879.581**
Thu nhập khác/chi phí khác thuần	**1.846.257.329**	**(176.720.901)**	**14.482.864.748**	**5.722.372.158**

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

5.28 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND	Lũy kế từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Lũy kế từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh	72.252.385.947	36.563.151.254	157.805.530.170	98.854.462.460
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	72.252.385.947	36.563.151.254	157.805.530.170	98.854.462.460
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	127.000.000	127.000.000	127.000.000	127.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**569**	**288**	**1.243**	**778**

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Cam kết

Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày 30/09/2026, 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 khu thương mại dịch vụ theo hợp đồng khoán doanh thu cho thuê hoạt động, theo đó, giá cho thuê hoạt động được thỏa thuận hàng năm

6.2 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan

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

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

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

Trong năm, Tổng công ty có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

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

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

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Bà Đỗ Thị Hiếu	Chủ tịch HĐQT	1.096.985.000	899.479.000
Ông Cao Trường Thụ	Thành viên HĐQT	72.000.000	72.000.000
Ông Nguyễn Xuân Thắng	Thành viên HĐQT	772.360.000	634.444.000
Ông Phạm Việt Thắng	Thành viên HĐQT	72.000.000	72.000.000
Ông Đặng Minh Thừa	Thành viên HĐQT	-	16.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Vũ Chương	Thành viên HĐQT	167.610.000	40.533.300
Tổng		**2.180.955.000**	**1.734.456.300**

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

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Ông Đào Quang Sơn	Trưởng Ban Kiểm soát	559.470.000	457.990.000
Bà Trần Linh Chi	Thành viên Ban Kiểm soát	76.385.000	45.000.000
Ông Lê Văn Huy	Thành viên Ban Kiểm soát	49.718.000	45.000.000
Bà Phạm Thị Mỹ Vân (từ 21/4/2026)	Thành viên Ban Kiểm soát	162.200.500	
Tổng		**847.773.500**	**547.990.000**

Tiền lương và các khoản 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 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Ông Cao Trường Thụ	Tổng Giám đốc	969.177.000	787.021.000
Ông Phạm Việt Thắng	Phó Tổng Giám đốc	762.318.000	607.359.000
Ông Nguyễn Đức Lợi	Phó Tổng Giám đốc	363.236.000	-
Ông Nguyễn Xuân Hùng	Kế toán trưởng	699.481.500	562.444.000
Bà Nguyễn Lê Dung	Người phụ trách quản trị	303.335.400	218.728.200
Tổng		**3.097.547.900**	**2.175.552.200**

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

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

b. Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Giao dịch mua			**1.375.103.070**	**29.844.427.975**
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Mua vật liệu	1.375.103.070	9.572.779.655
Công ty Cổ phần Bao bì Khoáng sản Số 01	Công ty liên kết	Mua vật liệu xây dựng	-	6.891.686.583
Công ty TNHH Xây Dựng FiCO - Corea	Công ty liên kết	Mua vật liệu xây dựng	-	13.379.961.737
Giao dịch bán			**10.589.899.787**	**46.060.280.483**
Công ty Cổ phần Xi măng FiCO Tây Ninh	Công ty liên kết	Bán vật liệu	-	601.088.181
Công ty CP Bê tông FiCO Pan - United	Công ty liên kết	Bán vật liệu xây dựng	-	18.650.745.264
Công ty TNHH Xây Dựng FiCO - Corea	Công ty liên kết	Bán vật liệu xây dựng	10.589.899.787	25.376.943.240
Công ty Cổ phần Bao bì Khoáng sản Số 01	Công ty liên kết	Bán vật liệu	-	1.431.503.798
Giảm trừ doanh thu			**902.993.219**	**796.457.513**
Công ty Cổ phần Bao bì Khoáng sản Số 01	Công ty liên kết	Giảm trừ doanh thu	-	4.399.980
Công ty TNHH Xây Dựng FiCO - Corea	Công ty liên kết	Giảm trừ doanh thu	902.993.219	792.057.533
Giao dịch khác			**55.935.055.000**	**50.903.684.198**
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Thu nhập từ hỗ trợ bù gạch bể vỡ	-	11.680.308
		Giảm giá hàng bán được hưởng	-	18.181.668
		Chiết khấu thương mại được hưởng	-	23.772.222
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	Cổ đông lớn	Cổ tức đã chia	27.940.000.000	25.400.000.000
Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước - Công ty TNHH	Cổ đông lớn	Cổ tức đã chia	27.995.055.000	25.450.050.000

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

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

c. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất số dư	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			**5.787.579.988**	**21.464.907.537**
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Phải thu tiền bán hàng hóa	-	13.522.608.095
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ cao	Công ty liên kết	Phải thu tiền bán hàng hóa	176.801.280	176.801.280
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	Công ty liên kết	Phải thu tiền bán hàng hóa	-	938.634.735
Công ty TNHH Xây Dựng FiCO - Corea	Công ty liên kết	Phải thu tiền bán hàng hóa	5.610.778.708	6.821.863.427
Công ty Cổ phần Bao bì Khoáng sản Số 01	Công ty liên kết	Phải thu tiền bán hàng hóa	-	5.000.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn			**27.976.650**	**27.976.650**
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ cao	Công ty liên kết	Mua hàng	27.976.650	27.976.650
Phải thu khác			**36.712.208.413**	**36.712.208.413**
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Vốn điều lệ	20.579.214.440	20.579.214.440
		Nợ trước cổ phần hóa	4.722.757.195	4.722.757.195
		Phải thu khác	3.688.800	3.688.800
Công ty Cổ phần Havali Fico	Công ty liên kết	Nợ trước cổ phần hóa	5.462.296.435	5.462.296.435
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ cao	Công ty liên kết	Nợ trước cổ phần hóa	21.196.748	21.196.748
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	Cổ đông lớn	Lãi cho vay	5.923.054.795	5.923.054.795
Phải trả người bán ngắn hạn			-	**158.938.225**
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Mua gạch	-	158.938.225
Phải trả dài hạn khác			**17.815.183.987**	**17.815.183.987**
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	Công ty liên kết	Dự án FiCO Tower	17.815.183.987	17.815.183.987

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

6.3 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính Hợp nhất Quý III năm 2025.
Một số số liệu được trình bày lại cho phù hợp với mục đích trình bày Báo cáo tài chính của Quý này.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2026

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