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: 283 /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 11:17:19
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 - CTCP

ꕥ -----★----- ꕥ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Quý 3 năm 2026

Thành phố Hồ Chí Minh - Tháng 10 năm 2026

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP	
Bảng Cân đối kế toán	3 - 5
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	6
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	7 - 8
Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 48

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công Ty Vật Liệu Xây Dựng Số 1 - Công ty Cổ phần trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp cho Quý 3 năm 2026.

TỔNG CÔNG TY

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

Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 được chuyển sang tổ chức và hoạt động theo mô hình Công ty mẹ-Công ty con theo Quyết định số 2438/QĐ-BXD ngày 30/12/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Nhà nước được đăng ký lại lần thứ nhất của Tổng Công ty số 4106000303 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/09/2006.

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 10/06/2010 của Bộ trưởng Bộ Xây Dựng.

Tổng Công ty được phê duyệt phương án cổ phần hóa và chuyển thành Công Ty Cổ phần theo Quyết định số 1874/QĐ-TTg ngày 03/11/2015 của Thủ tướng Chính phủ và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần mã số 0300402493 ngày 01/10/2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 04 tháng 08 năm 2025.

Vốn điều lệ của Tổng Công Ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300402493 thay đổi lần thứ 13 ngày 04/08/2025 là 1.270.000.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn, hai trăm bảy mươi tỷ đồng).
Tên Tổng Công Ty viết tắt: FICO
Cổ phiếu của Tổng Công Ty được giao dịch trên Sàn chứng khoán UPCOM với mã chứng khoán là FIC.

Trụ sở chính đặt tại: Tầng 15 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

Ông	Đào Quang Sơn	Trưởng ban
Bà	Trần Linh Chi	Thành viên
Bà	Phạm Thị Mỹ Vân	Thành viên (Ngày 21/04/2026)

Ban Tổng Giám đốc

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 30/09/2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tổng hợp phù hợp với các 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 tổng hợp. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tổng Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện 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 TỔNG HỢP

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

TÀI SẢN		MS	TM	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150+160)**	**100**		**1.120.593.106.610**	**1.264.164.015.791**
I-	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5.1**	**158.060.119.253**	**82.921.830.967**
1.	Tiền	111		93.060.119.253	82.921.830.967
2.	Các khoản tương đương tiền	112		65.000.000.000	
II-	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**5.2**	**269.879.309.040**	**404.670.238.355**
1	Chứng khoán kinh doanh	121			
2	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122			
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		269.879.309.040	404.670.238.355
4	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124			
5	Đầu tư ngắn hạn khác	125			
6	Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126			
III-	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**451.430.120.586**	**517.082.221.506**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	293.594.807.322	366.971.599.614
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	225.776.995.146	222.987.499.415
3	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4	Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134			
5	Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	75.739.566.973	70.804.371.332
6	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(145.771.632.977)	(145.771.632.977)
7	Tài sản thiếu chờ xử lý	137	5.6	2.090.384.122	2.090.384.122
IV-	**Hàng tồn kho**	**140**	**5.7**	**239.634.931.834**	**258.568.505.600**
1.	Hàng tồn kho	141		246.390.981.555	278.635.854.395
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(6.756.049.721)	(20.067.348.795)
V-	**Tài sản sinh học ngắn hạn**	**150**			
1	Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151			
2	Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152			
3	Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153			
VI-	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**1.588.625.897**	**921.219.363**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.8	1.278.188.932	610.782.398
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	162			-
3.	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	163	5.17	310.436.965	310.436.965
4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164			
5.	Tài sản ngắn hạn khác	165			

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

TÀI SẢN	MS	TM	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.096.345.964.753**	**1.095.178.485.124**
I Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**898.872.688**	**2.519.420.115**
1 Phải thu dài hạn khác	215	5.5	898.872.688	2.519.420.115
2 Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216			
II Tài sản cố định	**220**		**21.901.399.994**	**24.735.479.091**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	9.498.391.124	10.760.257.836
- *Nguyên giá*	222		*58.066.330.539*	*58.066.330.539*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	223		*(48.567.939.415)*	*(47.306.072.703)*
2 Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- *Nguyên giá*	225			
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	226			
2. Tài sản cố định vô hình	*227*	5.10	12.403.008.870	13.975.221.255
- *Nguyên giá*	228		*25.898.352.618*	*25.898.352.618*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(13.495.343.748)*	*(11.923.131.363)*
III. Bất động sản đầu tư	**240**	**5.11**	**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)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	**5.12**	**3.407.812.188**	**6.197.976.540**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		3.407.812.188	6.197.976.540
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**5.2**	**1.022.055.413.584**	**1.013.960.503.584**
1. Đầu tư vào công ty con	261		282.659.586.870	282.659.586.870
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		773.817.286.457	763.722.376.457
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		54.433.569.518	56.433.569.518
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(88.855.029.261)	(88.855.029.261)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266			
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**39.961.429.240**	**38.640.855.124**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.8	39.961.429.240	38.640.855.124
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273			
4. Tài sản dài hạn khác	274			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	**280**		**2.216.939.071.363**	**2.359.342.500.915**

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

NGUỒN VỐN		MS	TM	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
C-	**NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)**	**300**		**749.292.525.186**	**923.366.898.381**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**723.274.937.800**	**898.247.020.895**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	189.892.464.595	202.699.627.750
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	108.603.072.540	113.377.205.752
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	5.15	132.066.719	106.003.992
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.17	1.863.987.764	2.942.073.836
5.	Phải trả người lao động	315		7.002.224.990	11.501.055.460
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.16	100.297.000	849.514.581
7	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		83.640.900	
8.	Phải trả ngắn hạn khác	320	5.18	5.178.411.597	1.251.039.904
9	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.19	403.116.081.054	557.533.951.574
10	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		7.302.690.641	7.986.548.046
II-	**Nợ dài hạn**	**330**		**26.017.587.386**	**25.119.877.486**
1.	Phải trả người bán dài hạn	331			
2.	Phải trả dài hạn khác	338	5.18	26.017.587.386	25.119.877.486
D-	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	**5.20**	**1.467.646.546.177**	**1.435.975.602.534**
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*
-	*Cổ phiếu ưu đãi*	411b			
2	Vốn khác của chủ sở hữu	414		13.325.940.000	13.295.990.000
3.	Quỹ đầu tư phát triển	418		71.395.760.470	61.847.044.609
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		112.924.845.707	90.832.567.925
-	*LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước*	420a		*6.381.340.703*	
-	*LNST chưa phân phối kỳ này*	420b		*106.543.505.004*	*90.832.567.925*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)		**440**		**2.216.939.071.363**	**2.359.342.500.915**

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

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2025 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**6.1**	**280.609.479.667**	**284.992.957.476**	**792.300.448.256**	**962.759.915.347**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	206.479.591	1.804.811.542	2.380.139.802	3.638.733.417
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)**	**10**	**6.3**	**280.403.000.076**	**283.188.145.934**	**789.920.308.454**	**959.121.181.930**
4.	Giá vốn hàng bán	11	6.4	253.836.439.909	262.829.164.635	723.044.888.101	908.399.217.616
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)**	**20**		**26.566.560.167**	**20.358.981.299**	**66.875.420.353**	**50.721.964.314**
6.	Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-		
7.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.5	32.426.257.968	19.346.511.259	91.199.759.571	72.306.142.286
8.	Chi phí tài chính	23	6.6	6.741.820.449	4.795.981.304	20.255.463.879	14.362.522.265
	Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*6.741.820.449*	*4.795.981.304*	*20.240.232.250*	*14.362.522.265*
8.	Chi phí bán hàng	25	6.7	519.250.897	513.679.168	2.166.302.922	2.500.805.480
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	11.291.898.252	9.222.316.941	30.828.237.296	31.383.573.066
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21+(22-23)-(25+26)+27}**	**30**		**40.439.848.537**	**25.173.515.145**	**104.825.175.827**	**74.781.205.789**
12.	Thu nhập khác	31	6.8	1.089.803.452	583.928.709	2.502.506.229	2.205.504.320
13.	Chi phí khác	32	6.9	257.748.284	343.923.852	784.177.052	1.024.420.624
14.	**Lợi nhuận khác (40 = 31-32)**	**40**		**832.055.168**	**240.004.857**	**1.718.329.177**	**1.181.083.696**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)**	**50**		**41.271.903.705**	**25.413.520.002**	**106.543.505.004**	**75.962.289.485**
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.10	-	-	-	-
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)**	**60**		**41.271.903.705**	**25.413.520.002**	**106.543.505.004**	**75.962.289.485**
19.	**Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**	**61**		**41.271.903.705**	**25.413.520.002**	**106.543.505.004**	**75.962.289.485**

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

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***106.543.505.004***	***75.962.289.485***
2. *Điều chỉnh cho các khoản*				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		3.837.292.708	3.458.336.804
- Các khoản dự phòng	03		(13.311.299.074)	(243.651.154)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(91.170.770.914)	(72.082.896.474)
- Chi phí đi vay	06		20.240.232.250	14.357.910.886
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***26.138.959.974***	***21.451.989.547***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		67.267.711.509	61.563.873.016
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		32.244.872.840	753.353.456
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(16.453.809.918)	81.099.108.726
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(1.987.980.650)	760.598.937
- Chi phí đi vay đã trả	14		(19.704.215.544)	(14.895.919.130)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(5.706.418.766)	(3.565.870.350)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***81.799.119.445***	***147.167.134.202***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(290.750.433)	(5.032.902.909)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(317.000.000.000)	(275.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		446.000.000.000	160.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(10.094.910.000)	(13.295.990.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2.000.000.000	2.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		96.966.637.067	73.669.123.093
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***217.580.976.634***	***(58.159.769.816)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP (Tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		748.229.313.848	867.774.672.293
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(902.647.184.368)	(974.924.805.525)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(69.823.937.273)	(63.472.345.975)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(224.241.807.793)***	***(170.622.479.207)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**75.138.288.286**	**(81.615.114.821)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**5.1**	**82.921.830.967**	**145.502.093.129**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	*61*		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**5.1**	**158.060.119.253**	**63.886.978.308**

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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 06/09/2006.

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 10/06/2010.

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 Phòng đăng ký kinh doanh 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.

Sở hữu vốn tại thời điểm 30 tháng 09 năm 2026

	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
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).

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 15 tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 70 người (30/09/2025 là 71 người).

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 xâydựng).

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

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

Hoạt động chính trong Quý 3 năm 2026: 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 tổng hợp

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 do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp là có thể so sánh được.

1.4 Cấu trúc Tổng Công ty

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 thuế 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

STT	Tên chi nhánh	Địa chỉ, mã số thuế chi nhánh
4	Chi nhánh Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP - CN 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 - CTCP – Công Ty Cát Cam Ranh FICO	Thôn Tân Hải, Xã Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam Mã số chi nhánh: 0300402493-006

Công ty con: Tại ngày 30/09/2026 Tổng Công ty có các Công ty con như sau:

STT	Tên Công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
1	Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	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	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 FiCO	Sản xuất và kinh doanh cát	100%	100%
4	Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	100%	100%
5	Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Sản xuất gạch	51%	51%
6	Công ty Cổ phần gạch men Thanh Thanh	Sản xuất gạch	51%	51%
7	Công ty TNHH MTV kinh doanh sản phẩm FiCO (FiCOCom)	Thương mại	100%	100%

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	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
1	Công ty cổ phần xi măng FiCO Tây Ninh	Sản xuất xi măng	25,84%	25,84%
2	Công ty Cổ phần Hóa An	Khai thác và chế biến khoáng sản, sản xuất và kinh doanh VLXD	23,98%	23,98%
3	Công ty Cổ phần Vitaly	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	Sản xuất thủy tinh, sản phẩm từ thủy tinh, sản phẩm chịu lửa	20%	20%
5	Công ty TNHH Xây dựng FiCO –Corea	Cung cấp dịch vụ kỹ thuật xử lý nền đất yếu cho các công trình xây dựng, dự án hạ tầng	49,5%	49,5%
6	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp	29%	29%
7	Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	Sản xuất bê tông thương phẩm	45%	45%
8	Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ Cao	Sản xuất gạch, bê tông thương phẩm	45%	45%

2. NĂM TÀI CHÍNH, 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, kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Kỳ kế toán Quý 3 bắt đầu từ ngày 01 tháng 01, kết thúc vào ngày 30 tháng 09 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp

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

Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc và Báo cáo tài chính của Văn phòng Tổng Công ty, các nghiệp vụ và số dư giữa Văn phòng Tổng Công ty với các đơn vị trực thuộc và giữa các đơn vị trực thuộc với nhau đã được loại trừ khi trình bày Báo cáo tài chính của Tổng Công ty.

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo là Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính tổng hợp nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty.

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

Quyết toán cổ phần hóa

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

Ước tính kế toán

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

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

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Các khoản đầu tư vào các Công ty con mà Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát, các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính tổng hợp.

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

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

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

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

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

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

Tổng Công Ty là bên góp vốn

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

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

Công cụ, dụng cụ

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

Tiền thuê văn phòng chờ phân bổ

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

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

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

Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm:

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

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

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

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ:

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp 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;

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

(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp.

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành 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 kỳ.

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

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

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

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

Các bên liên quan

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

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

Báo cáo bộ phận

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

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	258.353.796	145.928.497
Tiền gửi không kỳ hạn (i)	92.801.765.457	82.775.902.470
Tương đương tiền (ii)	65.000.000.000	-
Cộng	**158.060.119.253**	**82.921.830.967**

(i) Chi tiết tiền gửi không kỳ hạn	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	66.371.239.876	60.849.453.088
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Hội Sở	528.950.110	10.356.260.254
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	12.112.037	8.739.906.475
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Gia Định	10.768.624.340	503.044.855
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - Chi nhánh 5	2.011.031.746	1.147.855.202
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Bình Dương	10.026.137.128	1.116.736.171
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	13.798.772	7.205.342
Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt	2.979.993.373	43.933.902
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	8.796.748	11.507.181
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam CN Bắc Sài Gòn	81.081.327	-
Cộng	**92.801.765.457**	**82.775.902.470**

(ii) Chi tiết khoản tương đương tiền	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Gia Định	65.000.000.000	-
Cộng	**65.000.000.000**	**-**

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND) (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Tiền gửi có kỳ hạn	**269.879.309.040**	**269.879.309.040**	-	**404.670.238.355**	**404.670.238.355**	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. HCM	13.300.000.000	13.300.000.000	-	13.300.000.000	13.300.000.000	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh 5	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	90.000.000.000	90.000.000.000	-	195.000.000.000	195.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Hội sở	25.000.000.000	25.000.000.000	-	50.000.000.000	50.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh TP. HCM	130.000.000.000	130.000.000.000	-	120.000.000.000	120.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Gia Định	-	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc sài Gòn	10.000.000.000	10.000.000.000		-	-	
Lãi dự thu tất cả các ngân hàng	579.309.040	579.309.040	-	6.370.238.355	6.370.238.355	-
Cộng	**269.879.309.040**	**269.879.309.040**	-	**404.670.238.355**	**404.670.238.355**	-

(i) Tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng được gửi tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 7,0 %/năm đến 9,5 %/năm.

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

	Tỷ lệ		30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Vốn nắm giữ	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào Công ty con			**282,659,586,870**	**213,096,716,777**	**(69,562,870,093)**	**282,659,586,870**	**213,096,716,777**	**(69,562,870,093)**
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FiCO	100.00%	100.00%	41,600,000,000	41,312,459,004	(287,540,996)	41,600,000,000	41,312,459,004	(287,540,996)
Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	73.90%	73.90%	41,930,515,510	41,930,515,510	-	41,930,515,510	41,930,515,510	-
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định FiCO	64.24%	64.24%	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	51.00%	51.00%	66,579,071,360	66,579,071,360	-	66,579,071,360	66,579,071,360	-
Công ty TNHH MTV - Cát Cam Ranh FiCO	100.00%	100.00%	30,000,000,000	30,000,000,000	-	30,000,000,000	30,000,000,000	-
Công ty TNHH MTV Thương mại VLXD FiCO	100.00%	100.00%	100,000,000,000	33,274,670,903	(66,725,329,097)	100,000,000,000	33,274,670,903	(66,725,329,097)
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	51.00%	51.00%	2,550,000,000	-	(2,550,000,000)	2,550,000,000	-	(2,550,000,000)
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết			**773,817,286,457**	**755,861,199,737**	**(17,956,086,720)**	**763,722,376,457**	**745,766,289,737**	**(17,956,086,720)**
Công ty Cổ phần Xi Măng FiCO Tây Ninh	25.84%	25.84%	536,779,257,818	536,779,257,818	-	536,779,257,818	536,779,257,818	-
Công ty Cổ phần Hoá An	23.98%	23.98%	139,916,942,700	139,916,942,700	-	129,822,032,700	129,822,032,700	-
Công ty Cổ phần Vitaly	30.75%	30.75%	17,956,086,720	-	(17,956,086,720)	17,956,086,720	-	(17,956,086,720)
Công ty Cổ phần Havali FiCO	20.00%	20.00%	-	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Xây dựng FiCO Corea	49.50%	49.50%	-	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	29.00%	29.00%	21,512,337,231	21,512,337,231	-	21,512,337,231	21,512,337,231	-
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ Cao	45.00%	45.00%	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	45.00%	45.00%	57,652,661,988	57,652,661,988	-	57,652,661,988	57,652,661,988	-

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tỷ lệ		30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			**54,433,569,518**	**53,097,497,070**	**(1,336,072,448)**	**56,433,569,518**	**55,097,497,070**	**(1,336,072,448)**
Công ty Cổ phần Vật liệu và Xây dựng Gạch Sài Gòn			293,330,739	293,330,739	-	293,330,739	293,330,739	-
Công ty Cổ phần Bao Bì và Khoáng sản số 1	10.00%	10.00%	1,041,450,787	-	(1,041,450,787)	1,041,450,787	-	(1,041,450,787)
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	5.33%	5.33%	2,300,016,674	2,300,016,674	-	2,300,016,674	2,300,016,674	-
Công ty Cổ phần Đầu tư FICO	13.16%	13.16%	19,743,750,000	19,743,750,000	-	19,743,750,000	19,743,750,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng FiCO Bình Định	1.28%	1.28%	6,581,250,000	6,581,250,000	-	6,581,250,000	6,581,250,000	-
Công ty Cổ phần Khoáng sản FiCO Tây Ninh	4.03%	4.03%	4,096,610,711	4,096,610,711	-	4,096,610,711	4,096,610,711	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Xuân Thiện	0.45%	0.45%	3,093,151,670	2,798,530,009	(294,621,661)	3,093,151,670	2,798,530,009	(294,621,661)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành			2,444	2,444	-	2,444	2,444	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng FiCO (BMT)	13.48%	13.48%	7,298,882,365	7,298,882,365	-	7,298,882,365	7,298,882,365	-
Công ty Cổ phần BT20 Cửu Long	8.88%	8.88%	9,985,124,128	9,985,124,128	-	11,985,124,128	11,985,124,128	-
Cộng			**1,110,910,442,845**	**1,022,055,413,584**	**(88,855,029,261)**	**1,102,815,532,845**	**1,013,960,503,584**	**(88,855,029,261)**

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

5.3 Phải thu ngắn hạn 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
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	-	-	45,114,206	-
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FICO	140,117,956,011	-	135,088,032,418	-
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định FiCO	11,178,433,947	-	11,181,213,947	-
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 (C	14,248,147,377	(14,248,147,377)	14,248,147,377	(14,248,147,377)
CN Công Ty TNHH XD Công Trình Hùng Vương Tại Bà Rịa Vũng Tàu.	-	-	2,170,247,287	-
Công Ty Cổ Phần Bê Tông FICO Pan United	-	-	938,634,735	-
Công Ty TNHH Kính Nổi Siêu Trắng Phú Mỹ	-	-	7,182,490,715	-
Công Ty TNHH Xây Dựng Number One	1,454,144,516	-	1,454,144,516	-
Công Ty Cổ Phần Việt Ren	2,320,230,001	-	2,320,230,001	-
Công Ty Cổ Phần Beton 6	11,932,519,621	(11,932,519,621)	11,932,519,621	(11,932,519,621)
Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Vật Liệu Minh Long	18,280,731,687	-	70,639,994,984	-
Công Ty Cổ Phần VITALY	11,645,003,889	(6,745,001,945)	13,522,608,095	(6,745,001,945)
Các khoản phải thu khách hàng khác	66,555,461,115	(47,197,813,569)	80,386,042,554	(47,197,813,569)
Cộng	**293,594,807,322**	**(95,985,661,670)**	**366,971,599,614**	**(95,985,661,670)**
Trong đó: Phải thu khách hàng với các bên liên quan *(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*	***169,649,953,046***		***168,805,017,602***	

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Trả trước cho người bán ngắn hạn	**225,776,995,146**	**(2,001,268,827)**	**222,987,499,415**	**(2,001,268,827)**
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	222,570,785,702	-	219,859,926,085	-
Công Ty CP Khảo sát Thiết Kế Và Tư Vấn Đầu Tư	34,152,600	(34,152,600)	34,152,600	(34,152,600)
Công Ty Cổ Phần SPL	245,000,000	(245,000,000)	245,000,000	(245,000,000)
Công ty TNHH May Sư Tử Vàng	-	-	518,313,600	-
Công Ty CP Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng Sagen	631,215,000	(631,215,000)	631,215,000	(631,215,000)
Công Ty CP Tư Vấn Và Định Giá CPA Việt Nam	240,000,000	-	240,000,000	-
Công Ty TNHH Truyền Thông Thiên Ân	-	(10,500,000)	10,500,000	(10,500,000)
Công Ty TNHH Lixil Việt Nam	559,330,130	(559,330,130)	559,330,130	(559,330,130)
Công Ty CP Kiến Trúc Lập Phương	120,000,000	-	120,000,000	-
Công Ty CP Vật Liệu Xây Dựng Becamex	73,475,280	-	73,475,280	-
Công Ty TNHH Thương Mại Thép Nam Việt	131,077,100	-	131,077,100	-
Các khoản trả trước người bán khác	1,171,959,334	(521,071,097)	564,509,620	(521,071,097)
Trả trước cho người bán dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**225,776,995,146**	**(2,001,268,827)**	**222,987,499,415**	**(2,001,268,827)**
Trong đó: Trả trước cho người bán với các bên liên quan *(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*	***222,598,762,352***	-	***219,887,902,735***	-

5.5 Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND) (Trình bày lại)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Ngắn hạn	**75,739,566,973**	**(47,784,702,480)**	**70,804,371,332**	**(47,784,702,480)**
Tạm ứng	2,780,901,393	(17,386,780)	1,731,321,547	(17,386,780)
Ký cược, ký quỹ	440,874,795	-	443,343,214	-
Công ty Cổ phần Vitaly - Phải thu về cổ phần hóa	20,579,214,440	(20,579,214,440)	20,579,214,440	(20,579,214,440)
Công ty Cổ phần Vitaly	4,726,445,995	(4,726,445,995)	4,726,445,995	(4,726,445,995)
Công ty Cổ phần BT20 - Cửu Long - Chi phí quản lý điều hành.	8,210,292,645	(8,210,292,645)	8,210,292,645	(8,210,292,645)
Công ty Cổ phần Đầu Tư XD Trường An-Viwaseen- Vay hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp.	1,846,506,273	(1,846,506,273)	1,846,506,273	(1,846,506,273)
Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Kinh Doanh Vật Liệu Xây Dựng FiCO (BMT) - Cổ tức lợi nhuận được chia.	430,040,000	-	430,040,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu - Lãi chậm thanh toán	5,923,054,795	-	5,923,054,795	-
Công Ty Cổ Phần Havali FICO - Tiền cho vay và góp vốn	5,462,296,435	(5,462,296,435)	5,462,296,435	(5,462,296,435)
Phải thu tiền hỗ trợ kinh phí đền bù DA 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 CP đầu tư FiCO -Tiền hoàn trả phí bảo trì Chung Cư.	11,194,000,000	-	11,444,000,000	-
Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO - Chi nhánh Đà Nẵng - Công nợ nhận bàn giao	2,695,985,621	-	2,695,985,621	-
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á - Hỗ trợ tiền mua vật tư	298,000,000	-	298,000,000	-
Phải thu khác tại Văn phòng	5,581,241,417	(1,371,846,748)	1,443,157,203	(1,371,846,748)
Phải thu khác tại Bộ phận kinh doanh	287,838,389	(287,838,389)	287,838,389	(287,838,389)
Phải thu khác tại Công Ty Thương mại FiCO	163,986,775	(163,986,775)	163,986,775	(163,986,775)
b) Dài hạn	**898,872,688**	-	**2,519,420,115**	-
Ký cược, ký quỹ	898,872,688	-	2,519,420,115	-
Cộng	**76,638,439,661**	**(47,784,702,480)**	**73,323,791,447**	**(47,784,702,480)**
Trong đó: Phải thu khác với các bên liên quan *(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*	***39,706,194,034***	-	***41,391,194,034***	-

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 của 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
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	218,297,958,941	-	218,297,958,941	-
Hàng hóa	8,130,459,214	(6,756,049,721)	40,375,332,054	(20,067,348,795)
Hàng hóa bất động sản	19,962,563,400	-	19,962,563,400	-
Cộng	**246,390,981,555**	**(6,756,049,721)**	**278,635,854,395**	**(20,067,348,795)**

5.8 Chi phí chờ phân bổ

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**1,278,188,932**	**610,782,398**
Chi phí bê tông đầm lăn	401,917,020	401,917,020
Chi phí tiền thuê đất	579,172,902	-
Chi phí chờ phân bổ khác	297,099,010	208,865,378
Dài hạn	**39,961,429,240**	**38,640,855,124**
Công cụ, dụng cụ	3,988,654,086	1,266,543,279
Chi phí thuê văn phòng tại tòa nhà Sailing Tower	35,972,775,154	37,374,311,845
Cộng	**41,239,618,172**	**39,251,637,522**

5.9 Tăng, giảm Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại ngày 01/01/2026	**36,486,853,092**	**5,824,706,592**	**15,234,367,968**	**520,402,887**	**58,066,330,539**
Số dư tại ngày 30/09/2026	**36,486,853,092**	**5,824,706,592**	**15,234,367,968**	**520,402,887**	**58,066,330,539**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại ngày 01/01/2026	**31,277,150,812**	**839,649,928**	**14,740,585,133**	**448,686,830**	**47,306,072,703**
Khấu hao trong kỳ	595,793,626	540,548,340	111,101,139	14,423,607	1,261,866,712
Số dư tại ngày 30/09/2026	**31,872,944,438**	**1,380,198,268**	**14,851,686,272**	**463,110,437**	**48,567,939,415**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư tại ngày 01/01/2026	**5,209,702,280**	**4,985,056,664**	**493,782,835**	**71,716,057**	**10,760,257,836**
Số dư tại ngày 30/09/2026	**4,613,908,654**	**4,444,508,324**	**382,681,696**	**57,292,450**	**9,498,391,124**

Trong đó: Nguyên giá của TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/09/2026 là 44.569.004.176 VND (Tại ngày 01/01/2026 là 45.706.962.639 VND).

5.10 Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại ngày 01/01/2026	25,583,824,787	314,527,831	25,898,352,618
Số dư tại ngày 30/09/2026	25,583,824,787	314,527,831	25,898,352,618
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại ngày 01/01/2026	11,608,603,532	314,527,831	11,923,131,363
Khấu hao trong kỳ	1,572,212,385	-	1,572,212,385
Số dư tại ngày 30/09/2026	13,180,815,917	314,527,831	13,495,343,748
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư tại ngày 01/01/2026	13,975,221,255	-	13,975,221,255
Số dư tại ngày 30/09/2026	12,403,008,870	-	12,403,008,870

Trong đó: Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/09/2026 là 6.158.352.618 VND (Tại ngày 01/01/2026 là 6.158.352.618 VND).

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

5.11 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	01/01/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	30/09/2026 VND
A. Nguyên giá	**31,597,726,547**	-	-	**31,597,726,547**
Sàn Thương mại dịch vụ tại Chung cư 17 Hồ Hảo Hớn	5,546,280,685	-	-	5,546,280,685
Văn phòng làm việc tại Chung cư Vạn Đô	1,748,530,392	-	-	1,748,530,392
Sàn giao dịch Bất động sản tại Chung cư Vạn Đô	1,067,851,400	-	-	1,067,851,400
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Vạn Đô	10,832,417,430	-	-	10,832,417,430
Khu văn phòng thương mại dịch vụ tại Chung cư Horizon	3,247,061,227	-	-	3,247,061,227
Nhà máy Cán Kéo	6,424,310,413	-	-	6,424,310,413
Tiền thuê đất Nhà máy Cán Kéo	2,731,275,000	-	-	2,731,275,000
B. Giá trị hao mòn lũy kế	**22,473,475,877**	**1,003,213,611**	-	**23,476,689,488**
Sàn Thương mại dịch vụ tại 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 tại 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
C. Giá trị còn lại	**9,124,250,670**	-	**1,003,213,611**	**8,121,037,059**
Sàn Thương mại dịch vụ tại 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 tại 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

Trong đó: Nguyên giá của bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê tại ngày 30/09/2026 là 6.424.310.413 VND (Tại ngày 01/01/2026 là 2.383.347.362 VND).

5.12 Tài sản dở dang dài hạn

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí dự án nhà máy Silica	3,131,766,995	3,131,766,995	3,131,766,995	3,131,766,995
Chi phí XDCB dở dang của Dự án Phan Huy Ích	276,045,193	276,045,193	3,066,209,545	3,066,209,545
Cộng	**3,407,812,188**	**3,407,812,188**	**6,197,976,540**	**6,197,976,540**

5.13 Phải trả người bán

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**189,892,464,595**	**202,699,627,750**
Công Ty TNHH MTV TMDV VL Thiết Bị Quảng Đông	445,328,174	773,203,980
Công Ty TNHH SX TM Bao Bì Phương Nam	1,412,061	875,946,096
Công Ty TNHH MTV Dụng Cụ Mài Tân Đại Thành	2,054,000,085	331,023,239
Công Ty CP SX Và Đầu Tư Hoàng Gia Xanh	1,270,041,120	2,494,982,520
Công Ty TNHH Vitto	1,064,140,200	505,143,000
Công Ty TNHH Vật Liệu Công Nghiệp Hoàng Phát	1,063,178,908	613,468,436
Công Ty CP Frit Phú Xuân	1,857,168,000	2,848,176,000
Công Ty TNHH Hải Tùng	5,374,580,640	4,814,457,120
Công Ty TNHH Đầu Tư Hoàng Nam Phát	1,017,584,122	800,655,075
Công Ty TNHH Một Thành Viên SX Và TM Bùi Đức	10,102,644,000	6,867,050,400
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	7,275,722,025	12,567,645,504
Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	74,045,659,931	60,139,000,183
Công ty CP Vitaly	-	158,938,225
Công Ty TNHH MTV Cát Cam Ranh FICO	67,382,289,478	75,201,684,847
Công ty TNHH Việt Hương	397,582,668	282,328,740
Các đối tượng khác	16,541,133,183	33,425,924,385
Dài hạn	-	-
	-	-
Cộng	**189,892,464,595**	**202,699,627,750**

Số nợ quá hạn chưa thanh toán	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty TNHH Một thành viên - Cát Cam Ranh FiCO	67,382,289,478	75,201,684,847
Cộng	**67,382,289,478**	**75,201,684,847**
Trong đó: Phải trả người bán với các bên liên quan *(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*	***150,212,907,403***	***149,576,504,728***

5.14 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty TNHH Kinh doanh và Đầu tư Sông Ngọc	97,234,945,500	97,234,945,500
Các đối tượng còn lại chiếm dưới 10%	11,368,127,040	16,142,260,252
Dài hạn	-	-
Cộng	**108,603,072,540**	**113,377,205,752**
Trong đó: Người mua trả tiền trước với các bên liên quan *(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*	***7,381,335,438***	***7,381,335,438***

5.15 Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND (Trình bày lại)
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	132,066,719	106,003,992

5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**100,297,000**	**849,514,581**
Chi phí lãi vay	-	536,016,706
Chi phí quyền khai thác khoáng sản	100,297,000	100,297,000
Các khoản phải trả khác	-	213,200,875
Cộng	**100,297,000**	**849,514,581**

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong kỳ (VND)	Số đã thực nộp trong kỳ (VND)	30/09/2026 VND
a) Phải nộp	**2,942,073,836**	**11,074,555,796**	**12,152,641,868**	**1,863,987,764**
Ngắn hạn	***2,942,073,836***	***11,074,555,796***	***12,152,641,868***	***1,863,987,764***
Thuế giá trị gia tăng	2,039,739,614	8,113,052,637	9,171,494,309	981,297,942
Thuế thu nhập doanh nghiệp	430,116,860	-	-	430,116,860
Thuế thu nhập cá nhân	222,452,000	1,753,537,131	1,773,181,531	202,807,600
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1,207,966,028	1,207,966,028	-
Các loại thuế khác	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	249,765,362	-	-	249,765,362
Dài hạn	-	-	-	-
b) Phải thu	**310,436,965**	-	-	**310,436,965**
Ngắn hạn	***310,436,965***	-	-	***310,436,965***
Thuế xuất nhập khẩu	115,199	-	-	115,199
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	310,321,766	-	-	310,321,766
Dài hạn	-	-	-	-

5.18 Phải trả khác

Đơn vị tính: VND

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND (Trình bày lại)
Ngắn hạn	**5,178,411,597**	**1,251,039,904**
Bảo hiểm xã hội	5,560,771	5,560,771
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5,172,850,826	1,245,479,133
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO Đà Nẵng	*324,816,118*	*324,816,118*
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	*60,000,000*	*60,000,000*
Phải trả phải nộp khác	*4,788,034,708*	*860,663,015*
Dài hạn	**26,017,587,386**	**25,119,877,486**
Các khoản phải trả, phải nộp khác	26,017,587,386	25,119,877,486
Phải trả về dự án FiCO Tower - Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	*17,815,183,987*	*17,815,183,987*
Phải trả phải nộp khác	*8,202,403,399*	*7,304,693,499*
Cộng	**31,195,998,983**	**26,370,917,390**
Trong đó: Phải trả khác với các bên liên quan *(Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*	***18,784,555,376***	***20,468,207,806***

5.19 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	30/09/2026 VND	Tăng trong kỳ (VND)	Giảm trong kỳ (VND)	01/01/2026 VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (1)	282,366,855,509	569,816,872,243	746,614,858,043	459,164,841,309
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (Thẻ tín dụng) (1)	42,200,000	145,982,465	315,356,110	211,573,645
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - Chi nhánh 5 (2)	40,000,000,000	52,359,433,595	52,334,518,880	39,975,085,285
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Bình Dương (3)	50,000,000,000	95,200,000,000	95,135,260,775	49,935,260,775
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Hội Sở (4)	13,737,600,000	13,737,600,000	8,247,190,560	8,247,190,560
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc sài Gòn (5)	16,969,425,545	16,969,425,545	-	-
Cộng	**403,116,081,054**	**748,229,313,848**	**902,647,184,368**	**557,533,951,574**

(1) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN TP. Hồ Chí Minh

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2026/77158/HĐTD ngày 07/01/2026 với hạn mức tín dụng tối đa là 500.000.000.000 đồng. 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 cho vay được 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 24/03/2017; hợp đồng thế chấp 01/2020/77158/HĐBĐ ngày 18/05/2020; hợp đồng thế chấp 03/2020/77158/HĐBĐ ngày 18/05/2020, hợp đồng thế chấp 04/2020/77158/HĐBĐ ngày 18/05/2020 và hợp đồng thế chấp 08/2021/77158/HĐBĐ ngày 30/11/2021; 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 nợ gốc vay tại ngày 30/09/2026: **282.366.855.509 VNĐ**.

Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng doanh nghiệp số 114/2025/77158/HĐ-TTDN ngày 15/09/2025. Hạn mức 1.500.000.000 VNĐ.

Số dư nợ gốc thẻ tín dụng doanh nghiệp tại ngày 30/09/2026 **42.200.000 VNĐ**

5.19 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(2) Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam (Agribank) Chi Nhánh 5

Hợp đồng tín dụng số 6222-LAV-202500600 ngày 16/10/2025. Hạn mức cấp tín dụng là 40.000.000.000 đồng. Thời gian duy trì hạn mức cấp tín dụng: 36 tháng tính từ ngày ký hợp đồng. Mục đích sử dụng vốn: 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. Hình thức bảo đảm tiền vay: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6222-LCP-202500276 ngày 16/10/2025.

Số dư nợ gốc vay tại ngày 30/09/2026: **40.000.000.000 VNĐ**

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

Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 038A25/HM-QLN ngày 05/11/2025 với hạn mức cho vay là 50.000.000.000 đồng. Thời hạn duy trì hạn mức cho vay đến 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 để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Lãi suất cho vay áp dụng theo từng khế ước nhận nợ. Hình thức bảo đảm tiền vay: Theo Hợp đồng thế chấp hàng hóa 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 kèm Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 03/007TC22-QLN ngày 05/11/2025.

Số dư nợ gốc vay tại ngày 30/09/2026: **50.000.000.000 VNĐ**.

(4) Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB)

Hợp đồng tín dụng số 1027068.26 ngày 24/04/2026. Hạn mức cấp tín dụng là 150.000.000.000 đồng. Thời gian duy trì hạn mức cấp tín dụng: 12 tháng tính từ ngày ký hợp đồng. Mục đích sử dụng vốn: 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 cho vay: lãi suất thả nổi, được xác định tại thời điểm giải ngân. Tài sản đảm bảo: 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 nợ gốc vay tại ngày 30/09/2026: **13.737.600.000 VNĐ**

(5) Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank) – Chi nhánh Bắc Sài Gòn

Hợp đồng tín dụng số 050/2026-HĐCVHM/NHCT948-0300402493 ngày 28/08/2026. Hạn mức cấp tín dụng là 50.000.000.000 đồng. Thời gian duy trì hạn mức cấp tín dụng được tính từ ngày 28/08/2026 đến hết ngày 27/08/2027. Mục đích sử dụng vốn: 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. Hình thức bảo đảm tiền vay: hợp đồng cầm cố tiền gửi số 088/2026/HĐCC/NHCT948-FICO-0300402493 ngày 11/09/2026

Số dư nợ gốc vay tại ngày 30/09/2026: **16.969.425.545 VNĐ**

5.20 Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ Đầu tư Phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2025	**1.270.000.000.000**	**-**	**17.744.677.068**	**124.543.202.175**	**1.412.287.879.243**
Lãi trong năm trước	-	-	-	90.832.567.925	90.832.567.925
Chia cổ tức năm 2024	-	-	-	(63.500.000.000)	(63.500.000.000)
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	-	13.295.990.000	44.102.367.541	(57.398.357.541)	-
Trích Quỹ khen thưởng	-	-	-	(3.644.844.634)	(3.644.844.634)
Số dư tại ngày 01/01/2026	**1.270.000.000.000**	**13.295.990.000**	**61.847.044.609**	**90.832.567.925**	**1.435.975.602.534**
Lãi trong kỳ này	-	-	-	106.543.505.004	106.543.505.004
Chia cổ tức năm 2025 (i)	-	-	-	(69.850.000.000)	(69.850.000.000)
Trích Quỹ Đầu tư phát triển (i)	-	29.950.000	9.548.715.861	(9.578.665.861)	-
Trích Quỹ khen thưởng HĐQT, BĐH và BKS (i)	-	-	-	(800.000.000)	(800.000.000)
Trích Quỹ khen thưởng (i)	-	-	-	(2.533.536.817)	(2.533.536.817)
Trích Quỹ phúc lợi (i)	-	-	-	(1.689.024.544)	(1.689.024.544)
Số dư tại ngày 30/09/2026	**1.270.000.000.000**	**13.325.940.000**	**71.395.760.470**	**112.924.845.707**	**1.467.646.546.177**

(i) Tổng Công ty phân phối lợi nhuận năm 2025 theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/4/2026 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 như sau:

- Chia cổ tức năm 2025 với tỷ lệ 5,5%/vốn điều lệ với số tiền 69.850.000.000 VND.
- Trích lập Quỹ đầu tư phát triển với tỷ lệ 11,34% trên lợi nhuận sau thuế năm 2025 với số tiền 9.548.715.861 VND.
- Trích Quỹ khen thưởng HĐQT, Ban điều hành và Ban kiểm soát với tỷ lệ 0,95% trên lợi nhuận sau thuế năm 2025 với số tiền 800.000.000 VND.
- Trích lập Quỹ khen thưởng với tỷ lệ 3% trên lợi nhuận sau thuế năm 2025 với số tiền 2.533.536.817 VND.
- Trích lập Quỹ phúc lợi với tỷ lệ 2% trên lợi nhuận sau thuế năm 2025 với số tiền 1.689.024.544 VND.

5.20 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước - Công ty TNHH	509.001.000.000	509.001.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	508.000.000.000	508.000.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	252.999.000.000	252.999.000.000
Cộng	**1.270.000.000.000**	**1.270.000.000.000**

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	1.270.000.000.000	1.270.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	1.270.000.000.000	1.270.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	**69.850.000.000**	**63.500.000.000**

d. Cổ phiếu

	30/09/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**127.000.000**	**127.000.000**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**127.000.000**	**127.000.000**
Cổ phiếu phổ thông	127.000.000	127.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**127.000.000**	**127.000.000**
Cổ phiếu phổ thông	127.000.000	127.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

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

THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2025 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa	273.251.590.277	278.260.577.584	771.440.295.647	943.529.109.717
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.914.687.342	3.301.067.042	7.700.616.009	8.936.867.080
Doanh thu bất động sản	5.443.202.048	3.431.312.850	13.159.536.600	10.293.938.550
Cộng	**280.609.479.667**	**284.992.957.476**	**792.300.448.256**	**962.759.915.347**
*Trong đó: **Giao dịch bán với các bên liên quan** (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*	*394.029.561.557*	*495.991.552.193*		

6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2025 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Khoản chiết khấu thương mại	175.826.111	1.617.194.674	1.438.642.065	3.147.921.470
Khoản giảm giá hàng bán	-	46.391.289	7.851.038	349.586.368
Khoản doanh thu hàng bán bị trả lại	30.653.480	141.225.579	933.646.699	141.225.579
Cộng	**206.479.591**	**1.804.811.542**	**2.380.139.802**	**3.638.733.417**
*Trong đó: **Giao dịch giảm trừ với các bên liên quan** (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*	*2.380.139.802*	*2.830.122.949*		

6.3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2025 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa	273.045.110.686	276.455.766.042	769.060.155.845	939.890.376.300
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.914.687.342	3.301.067.042	7.700.616.009	8.936.867.080
Doanh thu bất động sản	5.443.202.048	3.431.312.850	13.159.536.600	10.293.938.550
Cộng	**280.403.000.076**	**283.188.145.934**	**789.920.308.454**	**959.121.181.930**
***Trong đó: Giao dịch bán với các bên liên quan** (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*	*394.029.561.557*	*495.991.552.193*		

6.4 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2025 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa đã bán	250.405.065.809	259.544.776.755	726.896.119.940	899.469.190.860
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	579.172.902	1.236.483.654	3.853.733.161	4.409.155.224
Giá vốn Bất động sản	2.852.201.198	2.047.904.226	5.606.334.074	4.520.871.532
Dự phòng/hoàn nhập giảm giá hàng tồn kho	-	-	(13.311.299.074)	-
Cộng	**253.836.439.909**	**262.829.164.635**	**723.044.888.101**	**908.399.217.616**
*Trong đó: **Giao dịch mua với các bên liên quan** (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*	***485.938.972.239***	***605.202.759.712***		

6.5 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2025 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.845.652.968	667.890.790	15.343.645.639	6.794.118.024
Lãi do bán, thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	-	-	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ	30.580.605.000	18.678.511.500	75.827.125.275	65.288.778.450
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	108.969	28.988.657	223.245.812
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	*108.969*	*28.902.774*	*223.245.812*
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-	*85.883*	-
Cộng	**32.426.257.968**	**19.346.511.259**	**91.199.759.571**	**72.306.142.286**
*Trong đó: **Doanh thu HĐTC với các bên liên quan** (Chi tiết tại Thuyết minh 7.2)*	***75.827.125.275***	***64.986.778.450***		

6.6 Chi phí tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2025 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Chi phí đi vay	6.741.820.449	4.795.981.304	20.240.232.250	14.357.910.886
Lỗ do bán, thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	-	-	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	-	15.231.629	4.611.379
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	-	*15.231.629*	*4.611.379*
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-	-	-
Cộng	**6.741.820.449**	**4.795.981.304**	**20.255.463.879**	**14.362.522.265**

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

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2025 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Chi phí bán hàng	**519.250.897**	**513.679.168**	**2.166.302.922**	**2.500.805.480**
Chi phí đồ dùng văn phòng	256.742.898	-	342.323.864	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	232.745.834	98.642.659	1.129.251.424
Chi phí bằng tiền khác	262.507.999	280.933.334	1.725.336.399	1.371.554.056
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**11.291.898.252**	**9.222.316.941**	**30.828.237.296**	**31.383.573.066**
Chi phí nhân viên quản lý	5.753.939.670	5.495.733.670	16.253.597.640	20.909.972.610
Chi phí đồ dùng văn phòng	79.867.467	70.101.965	257.327.317	292.766.322
Chi phí khấu hao TSCĐ	42.243.855	56.020.750	136.557.313	169.449.749
Thuế phí và lệ phí	-	-	120.383.361	70.784.468
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.471.449.297	2.586.539.443	9.170.693.675	6.872.069.853
Chi phí bằng tiền khác	944.397.963	1.013.921.113	4.889.677.990	3.068.530.064
Cộng	**11.811.149.149**	**9.735.996.109**	**32.994.540.218**	**33.884.378.546**

6.8 Thu nhập khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2025 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	-	-	567.354.546
Thu nhập từ bồi thường	246.681.837	343.425.184	879.374.227	1.020.553.533
Thu nhập khác	843.121.615	240.503.525	1.623.132.002	617.596.241
Cộng	**1.089.803.452**	**583.928.709**	**2.502.506.229**	**2.205.504.320**

6.9 Chi phí khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2025 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Giá trị còn lại và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-	14.185.185	-
Các khoản bị phạt	-	-	-	13.999.039
Chi phí đền bù gạch bể vỡ cho khách hàng	247.168.052	343.923.852	696.768.834	1.010.421.553
Chi phí khác	10.580.232	-	73.223.033	32
Cộng	**257.748.284**	**343.923.852**	**784.177.052**	**1.024.420.624**

6.10 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc Quý 03/2025 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Tổng Lợi nhuận kế toán trước thuế	**41.271.903.705**	**25.413.520.002**	**106.543.505.004**	**75.962.289.485**
Các khoản điều chỉnh tăng	**43.315.572**	**27.700.031**	306.430.379	246.045.085
Chi phí không được trừ	*4.315.572*	*27.700.031*	*12.717.379*	*246.045.085*
Thù lao HĐQT không chuyên trách	*39.000.000*	-	*293.713.000*	-
Dự phòng thừa của các năm trước	-	-	-	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-	-	-
Các khoản chi phí khác	-	-	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	**30.580.605.000**	**18.678.511.500**	**75.827.125.275**	**65.288.778.450**
Cổ tức và lợi nhuận được chia	*30.580.605.000*	*18.678.511.500*	*75.827.125.275*	*65.288.778.450*
Dự phòng thiếu của các năm trước	-	-	-	-
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-	-	-
Thu nhập chịu thuế	**10.734.614.277**	**6.762.708.533**	**31.022.810.108**	**10.919.556.120**
Chuyển lỗ được phép chuyển	*10.734.614.277*	*6.762.708.533*	*31.022.810.108*	*10.919.556.120*
Thu nhập tính thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%	20%	20%
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-	-	-

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Các 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 các khu thương mại dịch vụ theo hợp đồng khoán doanh thu cho thuê hoạt động, theo đó, giá cho thuê hoạt động được thỏa thuận hàng năm.

7.2 Thông tin về các bên liên quan

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

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

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

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

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

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

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác	Lương và thù lao	6.126.276.400	4.457.998.500

Thu nhập 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	1.096.985.000	899.479.000
Ông Cao Trường Thụ	Thành viên	72.000.000	72.000.000
Ông Nguyễn Xuân Thắng	Thành viên	772.360.000	634.444.000
Ông Phạm Việt Thắng	Thành viên	72.000.000	72.000.000
Ông Đặng Minh Thừa	Nguyên thành viên	-	16.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Vũ Chương	Thành viên	167.610.000	40.533.300
Cộng		**2.180.955.000**	**1.734.456.300**

Thu nhập và các khoản lợi ích khác của 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	559.470.000	457.990.000
Bà Trần Linh Chi	Thành viên	76.385.000	45.000.000
Ông Lê Văn Huy	Nguyên Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 21/4/2026)	49.718.000	45.000.000
Bà Phạm Thị Mỹ Vân	Thành viên	162.200.500	-
Cộng		**847.773.500**	**547.990.000**

Thu nhập và các lợi ích khác của Ban Tổng Giám Đốc.

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	-
Cộng		**2.094.731.000**	**1.394.380.000**

Thu nhập và các khoản lợi ích khác của người quản lý.

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 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
Cộng		**1.002.816.900**	**781.172.200**

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

b. Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 VND
Mua hàng			**485.938.972.239**	**605.202.759.712**
Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	Công ty con	Mua vật liệu xây dựng	243.158.362.889	223.180.745.082
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Mua vật liệu xây dựng	1.375.103.070	9.469.314.807
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Công ty con	Mua vật liệu xây dựng	2.449.029.254	75.626.420.611
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Công ty con	Mua vật liệu xây dựng	231.981.625.835	222.570.381.688
Công ty TNHH Một thành viên - Cát Cam Ranh FiCO	Công ty con	Mua vật liệu xây dựng	6.974.851.191	59.217.730.787
Công ty Cổ phần Bao bì Khoáng sản Số 01	Công ty liên kết	Mua bao bì	-	1.758.205.000
Công ty TNHH Xây dựng FiCO - Corea	Công ty liên kết	Mua vật liệu xây dựng	-	13.379.961.737
Bán hàng			**394.029.561.557**	**495.991.552.193**
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Công ty con	Bán vật liệu xây dựng	-	3.757.414.599
Công ty Cổ phần Xi măng FiCO Tây Ninh	Công ty liên kết	Bán vật liệu xây dựng	-	601.088.181
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FiCO	Công ty con	Bán vật liệu xây dựng	376.276.313.154	436.334.948.279
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định FiCO	Công ty con	Doanh thu cho thuê	2.340.000.000	1.260.000.000
Công ty TNHH Xây dựng FiCO - Corea	Công ty liên kết	Bán vật liệu xây dựng	10.589.899.787	25.340.955.735
Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	Công ty con	Bán vật liệu xây dựng	4.823.348.616	10.046.400.135
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	Công ty liên kết	Bán vật liệu xây dựng	-	18.650.745.264

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

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

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
Các khoản giảm trừ doanh thu			**2.380.139.802**	**2.830.122.949**
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FiCO	Công ty con	Giảm trừ doanh thu	1.477.146.583	2.038.065.416
Công ty TNHH Xây dựng FiCO - Corea	Công ty liên kết	Giảm trừ doanh thu	902.993.219	792.057.533
Doanh thu hoạt động tài chính			**75.827.125.275**	**64.986.778.450**
Công ty Cổ phần Xi măng FiCO Tây Ninh	Công ty liên kết	Nhận cổ tức	42.190.423.275	39.703.313.650
Công ty Cổ phần Hóa An	Công ty liên kết	Nhận cổ tức	10.627.629.000	10.765.029.000
Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	Công ty liên kết	Lãi bán cổ phiếu	19.952.976.000	13.295.997.000
Công ty Cổ Phần Gạch men Thanh Thanh	Công ty con	Nhận cổ tức	3.056.097.000	1.222.438.800
Giao dịch khác			**63.428.062.753**	**60.940.325.772**
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FiCO	Công ty con	Chi phí hỗ trợ bù gạch bể vỡ	696.768.834	1.010.421.553
Công ty Cổ Phần Gạch men Thanh Thanh	Công ty con	Thu nhập từ hỗ trợ bù gạch bể vỡ	6.301.072	332.269.278
		Giảm giá hàng bán, chiết khấu thương mại được hưởng	-	239.176.905
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Công ty con	Thu nhập từ hỗ trợ bù gạch bể vỡ	688.691.772	664.769.132
		Chiết khấu thương mại được hưởng	6.101.246.075	7.733.689.233
		Giảm giá hàng bán được hưởng	-	56.315.473
Công ty Cổ phần Vitaly	Công ty liên kết	Chiết khấu thương mại được hưởng	-	23.772.222
		Thu nhập từ hỗ trợ bù gạch bể vỡ	-	11.680.308
		Giảm giá hàng bán được hưởng	-	18.181.668
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	Cổ đông lớn	Chia cổ tức	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	Chia cổ tức	27.995.055.000	25.450.050.000

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

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

c. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Phân loại	Tính chất giao dịch	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu của khách hàng			**169.649.953.046**	**168.805.017.602**
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FiCO	Ngắn hạn	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	140.117.956.011	135.088.032.418
Công ty Cổ phần Vitaly	Ngắn hạn	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	11.645.003.889	13.522.608.095
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Ngắn hạn	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	-	45.114.206
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định FiCO	Ngắn hạn	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	11.178.433.947	11.181.213.947
Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	Ngắn hạn	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	-	46.692.539
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ cao	Ngắn hạn	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	176.801.280	176.801.280
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Ngắn hạn	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	-	35.396.205
Công ty TNHH Một thành viên - Cát Cam Ranh FiCO	Ngắn hạn	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	-	27.681.539
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO Đà Nẵng	Ngắn hạn	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	920.979.211	920.979.211
Công ty Cổ phần Bê tông FiCO Pan - United	Ngắn hạn	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	-	938.634.735
Công ty TNHH Xây dựng FiCO - Corea	Ngắn hạn	Tiền bán hàng hóa, dịch vụ	5.610.778.708	6.821.863.427
Trả trước cho người bán			**222.598.762.352**	**219.887.902.735**
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Ngắn hạn	Ứng trước tiền mua vật liệu xây dựng	222.570.785.702	219.859.926.085
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ cao	Ngắn hạn	Ứng trước tiền hàng	27.976.650	27.976.650
Phải thu khác			**39.706.194.034**	**41.391.194.034**
Công ty Cổ phần Vitaly	Ngắn hạn	Vốn điều lệ	20.579.214.440	20.579.214.440
	Ngắn hạn	Nợ trước cổ phần hóa	4.722.757.195	4.722.757.195
	Ngắn hạn	Các khoản khác	3.688.800	3.688.800
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Ngắn hạn	Các khoản khác	298.000.000	298.000.000
Công ty Cổ phần Havali FiCO	Ngắn hạn	Nợ trước cổ phần hóa	5.462.296.435	5.462.296.435
Công ty Cổ phần FiCO Công nghệ cao	Ngắn hạn	Nợ trước cổ phần hóa	21.196.748	21.196.748
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Cầu	Ngắn hạn	Phải thu về lãi cho vay	5.923.054.795	5.923.054.795
Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO	Ngắn hạn	Các khoản khác	2.695.985.621	2.695.985.621
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Ngắn hạn	Ký quỹ, ký cược	-	1.685.000.000

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

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

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

Bên liên quan	Phân loại	Tính chất giao dịch	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả người bán			**150.212.907.403**	**149.576.504.728**
Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCO	Ngắn hạn	Tiền mua hàng hóa	74.045.659.931	60.139.000.183
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Ngắn hạn	Tiền mua hàng hóa	7.275.722.025	12.567.645.504
Công ty Cổ phần Vitaly	Ngắn hạn	Tiền mua hàng hóa	-	158.938.225
Công ty TNHH Một thành viên - Cát Cam Ranh FiCO	Ngắn hạn	Tiền mua hàng hóa	67.382.289.478	75.201.684.847
Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO	Ngắn hạn	Tiền mua hàng hóa	1.509.235.969	1.509.235.969
Người mua trả tiền trước			**7.381.335.438**	**7.381.335.438**
Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO	Ngắn hạn	Mua hàng hóa, dịch vụ	7.381.335.438	7.381.335.438
Phải trả khác			**18.784.555.376**	**20.468.207.806**
Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO	Ngắn hạn	Các khoản khác	22.995.630	21.648.060
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Thương mại Vật liệu Xây dựng FiCO Đà Nẵng	Ngắn hạn	Các khoản khác	324.816.118	324.816.118
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FiCO	Ngắn hạn	Nhận ký quỹ, ký cược	-	1.685.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Bách Việt	Dài hạn	Phải trả liên quan dự án FiCO Tower	17.815.183.987	17.815.183.987
Công ty TNHH Một thành viên - Cát Cam Ranh FiCO	Ngắn hạn	Phải trả khác	621.559.641	621.559.641

7.3 Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2025.

Một số số liệu được trình bày lại cho phù hợp với mục đích trình bày báo cáo của Quý 3 năm 2026.

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

Người lập	Kế Toán Trưởng	Tổng giám đốc
Phạm Thị Kim Chi	Nguyễn Xuân Hùng	Cao Trường Thụ