

Số: 525A/BCKT/TC/2026/AASCS

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi:** Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Fico

**Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Fico “Công ty”, được lập ngày 29 tháng 04 năm 2026, từ trang 07 đến trang 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập, trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu không.

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra các ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

**Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Công ty có khoản đầu tư mua tài sản với giá trị đầu kỳ là 39.011.717.122 đồng, giá trị cuối năm là 56.612.793.011 đồng, đang phản ánh trong số dư hàng tồn kho tại ngày lập Báo cáo tài chính, hiện các Bất động sản đang cho thuê và là tài sản thế chấp cho các khoản vay của Công ty. Với các tài liệu của Công ty cung cấp, theo chúng tôi khoản Bất động sản đầu tư này phải được phản ánh ở khoản mục bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán và phải được thực hiện trích khấu hao mới phù hợp theo quy định.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VẬT LIỆU XÂY DỰNG FICO**

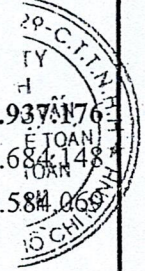
Địa chỉ: Tầng 2, Cao ốc Vạn Đô, 348 Bến Vân Đồn, Phường Vĩnh Hội, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>311.809.885.731</b>	<b>334.479.997.185</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>5.719.718.160</b>	<b>3.952.438.414</b>
1	Tiền	111	V.01	5.719.718.160	3.952.438.414
2	Các khoản tương đương tiền	112			
<b>II.</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>296.000.000</b>	<b>296.000.000</b>
1	Chứng khoán kinh doanh	121	V.09a	296.000.000	296.000.000
2	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>210.750.911.031</b>	<b>224.484.937.176</b>
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02a	148.418.715.093	177.169.684.148
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03a	30.918.777.100	27.574.584.069
3	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.04	1.615.000.000	1.790.000.000
6	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05a	54.740.447.591	72.083.449.326
7	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	137	V.08a	(24.942.028.753)	(54.132.780.367)
8	Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>60.805.271.797</b>	<b>43.040.691.993</b>
1	Hàng tồn kho	141	V.06	60.805.271.797	43.040.691.993
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>	V.07a	<b>34.237.984.743</b>	<b>62.705.929.602</b>
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		34.160.649.986	62.629.124.265
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		77.334.757	76.805.337
3	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153			
4	Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	154			
5	Tài sản ngắn hạn khác	155			
<b>B</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>44.800.167.563</b>	<b>44.311.355.719</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>9.760.429.045</b>	<b>2.995.541.732</b>
1	Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.02b	13.388.876.502	11.298.376.910
2	Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.03b	7.400.680.717	1.616.461.600
3	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4	Phải thu dài hạn nội bộ	214			
5	Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6	Phải thu dài hạn khác	216	V.05b	2.811.853.410	2.811.853.410
7	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	V.08b	(13.840.981.584)	(12.731.150.188)



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VẬT LIỆU XÂY DỰNG FICO**

Địa chỉ: Tầng 2, Cao ốc Vạn Đô, 348 Bến Vân Đồn, Phường Vĩnh Hội, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>32.756.932.077</b>	<b>35.771.411.265</b>
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	29.665.954.485	32.680.433.673
	- Nguyên giá	222		49.198.352.669	49.137.779.942
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(19.532.398.184)	(16.457.346.269)
2	Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
	- Nguyên giá	225			
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3	Tài sản cố định vô hình	227	V.11	3.090.977.592	3.090.977.592
	- Nguyên giá	228		4.476.977.592	4.476.977.592
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.386.000.000)	(1.386.000.000)
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
	- Nguyên giá	231			
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232			
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	V.12	-	<b>1.487.472.727</b>
1	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			1.487.472.727
<b>IV.</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.09b	<b>2.223.400.000</b>	<b>3.921.000.000</b>
1	Đầu tư vào công ty con	251			
2	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		600.000.000	600.000.000
3	Đầu tư góp vốn vào công ty khác	253		1.493.400.000	3.191.000.000
4	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(870.000.000)	(870.000.000)
5	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		1.000.000.000	1.000.000.000
<b>V.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	V.07b	<b>59.406.441</b>	<b>135.929.995</b>
1	Chi phí trả trước dài hạn	261		59.406.441	135.929.995
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4	Tài sản dài hạn khác	268			
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>270</b>		<b>356.610.053.294</b>	<b>378.791.352.904</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VẬT LIỆU XÂY DỰNG FICO**

Địa chỉ: Tầng 2, Cao ốc Vạn Đô, 348 Bến Vân Đồn, Phường Vĩnh Hội, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>297.138.199.776</b>	<b>324.125.490.297</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>284.331.043.463</b>	<b>310.750.333.984</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13a	36.435.046.651	61.811.767.884
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14a	2.352.032.606	1.171.812.847
3	Thuế và các khoản phải nộp cho nhà nước	313	V.17	4.606.382.740	4.355.952.817
4	Phải trả người lao động	314		4.228.315.000	1.996.957.000
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	427.409.096	362.624.730
6	Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9	Các khoản phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	1.242.546.684	1.941.650.324
10	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	235.037.178.231	239.024.917.427
11	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			82.518.500
12	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.132.455	2.132.455
13	Quỹ bình ổn giá	323			
14	Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	324			
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>12.807.156.313</b>	<b>13.375.156.313</b>
1	Phải trả người bán dài hạn	331	V.13b	6.541.013.975	6.541.013.975
2	Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.14b	2.070.180.338	2.070.180.338
3	Chi phí phải trả dài hạn	333			
4	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5	Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
7	Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	3.675.962.000	4.075.962.000
8	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	520.000.000	688.000.000
9	Trái phiếu chuyển đổi	339			
10	Cổ phiếu ưu đãi	340			
11	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12	Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VẬT LIỆU XÂY DỰNG FICO**

Địa chỉ: Tầng 2, Cao ốc Vạn Đô, 348 Bến Vân Đồn, Phường Vĩnh Hội, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>59.471.853.518</b>	<b>54.665.862.607</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>59.471.853.518</b>	<b>54.665.862.607</b>
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.19	52.500.000.000	50.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		52.500.000.000	50.000.000.000
	- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2	Thặng dư vốn cổ phần	412	V.19	47.940.000	47.940.000
3	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4	Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5	Cổ phiếu quỹ (*)	415			
6	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8	Quỹ đầu tư phát triển	418			
9	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.19	6.923.913.518	4.617.922.607
	- LNST CPP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	VI.11a	2.117.922.607	831.925.836
	- LNST CPP kỳ này	421b	VI.11b	4.805.990.911	3.785.996.771
12	Nguồn vốn đầu từ XDCB	422			
<b>II.</b>	<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
2	Nguồn kinh phí	431			
3	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>440</b>		<b>356.610.053.294</b>	<b>378.791.352.904</b>

Lập, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc

*Phạm Ngọc Yến*

*Đào Ngọc Duy Phương*



**KẾ TOÁN TRƯỞNG**  
*Đào Ngọc Duy Phương*

*Phạm Khắc Nguyên*

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

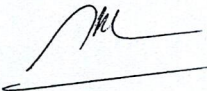
TT	Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	783.776.577.248	772.250.481.100
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1.118.514.610	1.287.320.446
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		782.658.062.638	770.963.160.654
4	Giá vốn hàng bán	11	VI.02	668.935.119.698	661.943.973.326
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		113.722.942.940	109.019.187.328
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	2.700.567.456	3.527.763.401
7	Chi phí tài chính	22	VI.04	43.454.355.789	8.307.979.347
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		43.350.203.789	8.194.895.347
8	Chi phí bán hàng	25	VI.05	79.349.008.263	77.663.228.781
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.06	(16.786.820.179)	15.304.681.043
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		10.406.966.523	11.271.061.564
11	Thu nhập khác	31	VI.07	2.732.414	88.825.885
12	Chi phí khác	32	VI.08	3.545.735.208	5.387.678.265
13	Lợi nhuận khác	40		(3.543.002.794)	(5.298.852.380)
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		6.863.963.729	5.972.209.184
15	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	2.057.972.818	2.186.212.413
16	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	VI.10	4.805.990.911	3.785.996.771
18	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	934	892


Lập, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc

  
Phạm Ngọc Yến

  
KẾ TOÁN TRƯỞNG  
Đào Ngọc Duy Phương



  
Phạm Khắc Nguyên

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

STT	Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I</b>	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD</b>			
1	Lợi nhuận trước thuế	01	6.863.963.729	5.972.209.184
2	Điều chỉnh cho các khoản			
-	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	3.075.051.915	2.798.545.414
-	Các khoản dự phòng	03	(28.080.920.218)	6.404.080.140
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(1.501.988.113)
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.596.415.456)	(3.413.177.413)
-	Chi phí lãi vay	06	43.350.203.789	8.194.895.341
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	22.611.883.759	19.955.050.678
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	38.362.002.357	1.259.378.321
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(17.764.579.804)	(97.806.795)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả ( Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(51.987.537.736)	(2.699.122.846)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12	28.544.997.833	(14.639.227)
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		
-	Tiền lãi vay đã trả	14	(14.683.112.284)	(16.742.909.000)
-	Thuế TNDN đã nộp	15	(1.569.077.912)	(1.061.519.661)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(104.152.000)	
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	3.410.424.213	598.431.470
<b>II</b>	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1	Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(60.572.727)	(3.536.249.549)
2	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		
3	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(7.800.000.000)	
4	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	7.975.000.000	190.000.000
5	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(302.400.000)	(2.000.000.000)
6	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.200.000.000
7	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.700.567.456	3.526.261.413
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	2.512.594.729	(619.988.136)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VẬT LIỆU XÂY DỰNG FICO**

Địa chỉ: Tầng 2, Cao ốc Vạn Đô, 348 Bến Vân Đồn, Phường Vĩnh Hội, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Đơn vị tính: VND

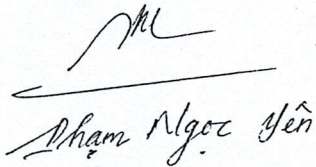
STT	Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>III</b>	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		4.643.790.000
2	Tiền chi trả vốn góp cho các CSH mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32		
3	Tiền thu từ đi vay	33	705.612.187.742	712.105.115.337
4	Tiền trả nợ gốc vay	34	(709.767.926.938)	(728.638.106.089)
5	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		
6	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(4.155.739.196)</b>	<b>(11.889.200.722)</b>
<b>IV</b>	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>1.767.279.746</b>	<b>(11.910.757.388)</b>
1	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	3.952.438.414	15.861.693.814
	Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		1.501.988
2	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	5.719.718.160	3.952.438.414

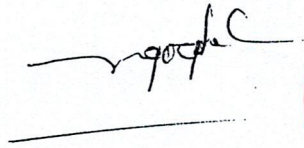
Lập, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc

  
Phạm Ngọc Yên

  
Đào Ngọc Duy Phương



**KẾ TOÁN TRƯỞNG**  
Đào Ngọc Duy Phương

  
Phạm Khắc Nguyễn