

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ TÀI

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4100259236 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định cấp đăng ký lần đầu ngày 30/12/2004, Sở Tài chính Tỉnh Gia Lai cấp đăng ký thay đổi lần thứ 30 ngày 08/07/2025)

### CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 454/GCN-UBCK

do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 01 tháng 12 năm 2025)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp từ ngày ...../...../2025, tại:

#### CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ TÀI

- Trụ sở chính : Số 278, đường Nguyễn Thị Định, Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam.
- Điện thoại : 0256 3847 668 Fax: 0256 3847 246.
- Website : <https://phutai.com.vn/>

#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AGRIBANK

- Trụ sở chính : Tầng 5, Tòa nhà Green Diamond, Số 93 Láng Hạ, Phường Đồng Đa, Thành phố Hà Nội.
- Điện thoại : 024 6276 2666 Fax: 024 6276 5666.
- Website : [www.agriseco.com.vn](http://www.agriseco.com.vn)

#### Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Phan Quốc Hoài - Chức vụ: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc.

Số điện thoại: 0256 3847 668. - Fax: 0256 3847 246.

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ TÀI**

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4100259236 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định cấp đăng ký lần đầu ngày 30/12/2004, Sở Tài chính Tỉnh Gia Lai cấp đăng ký thay đổi lần thứ 30 ngày 08/07/2025)

**CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**

Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty cổ phần Phú Tài  
Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông  
Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu  
Giá chào bán : 12.000 đồng/cổ phiếu  
Tổng số lượng cổ phiếu chào bán : 13.387.681 cổ phiếu  
Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá : 133.876.810.000 đồng

**TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:**

- Tên công ty : CÔNG TY TNHH HĂNG KIỂM TOÁN AASC
- Địa chỉ : Số 1 Lê Phụng Hiểu, Phường Hoàn Kiếm, Hà Nội.
- Điện thoại : 024 3824 1990. - Fax: 024 3825 3973.
- Website : [www.aasc.com.vn](http://www.aasc.com.vn)

**TỔ CHỨC TƯ VẤN:**

- Tên công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AGRIBANK.
- Địa chỉ : Tầng 5, Tòa nhà Green Diamond, Số 93 Láng Hạ, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội.
- Điện thoại : 024 6276 2666. - Fax: 024 6276 5666.
- Website : [www.agriseco.com.vn](http://www.agriseco.com.vn)



## MỤC LỤC

|             |                                                                                                                                                                                                                                                 |           |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG<br/>BẢN CÁO BẠCH .....</b>                                                                                                                                                               | <b>1</b>  |
| 1.          | Tổ chức phát hành .....                                                                                                                                                                                                                         | 1         |
| 2.          | Tổ chức tư vấn .....                                                                                                                                                                                                                            | 1         |
| <b>II.</b>  | <b>CÁC NHÂN TỐ RỦI RO .....</b>                                                                                                                                                                                                                 | <b>2</b>  |
| 1.          | Rủi ro về kinh tế .....                                                                                                                                                                                                                         | 2         |
| 2.          | Rủi ro về luật pháp .....                                                                                                                                                                                                                       | 7         |
| 3.          | Rủi ro đặc thù .....                                                                                                                                                                                                                            | 8         |
| 4.          | Rủi ro về đợt chào bán.....                                                                                                                                                                                                                     | 9         |
| 5.          | Rủi ro pha loãng .....                                                                                                                                                                                                                          | 10        |
| 6.          | Rủi ro quản trị công ty.....                                                                                                                                                                                                                    | 12        |
| 7.          | Rủi ro khác .....                                                                                                                                                                                                                               | 12        |
| <b>III.</b> | <b>CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT .....</b>                                                                                                                                                                                                       | <b>14</b> |
| <b>IV.</b>  | <b>TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....</b>                                                                                                                                                                                         | <b>15</b> |
| 1.          | Thông tin chung về Tổ chức phát hành .....                                                                                                                                                                                                      | 15        |
| 2.          | Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành.....                                                                                                                                                                           | 18        |
| 3.          | Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành .....                                                                                                                                                                                                      | 22        |
| 4.          | Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành .....                                                                                                                                                                                   | 23        |
| 5.          | Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối ..... | 26        |
| 6.          | Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành .....                                                                                                                                                                       | 34        |
| 7.          | Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác .....                                                                                                                                             | 37        |
| 8.          | Thông tin về chứng khoán đang lưu hành .....                                                                                                                                                                                                    | 37        |
| 9.          | Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.....                                                                                                                                                                                                       | 38        |
| 10.         | Hoạt động kinh doanh .....                                                                                                                                                                                                                      | 38        |
| 11.         | Chính sách đối với người lao động .....                                                                                                                                                                                                         | 69        |
| 12.         | Chính sách cổ tức .....                                                                                                                                                                                                                         | 71        |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 13.         | Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất.....                                                                                                                                                                                            | 71         |
| 14.         | Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành .....                                                                                                                                                                                          | 71         |
| 15.         | Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán ..... | 73         |
| 16.         | Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích .....                                                        | 73         |
| <b>V.</b>   | <b>KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH.....</b>                                                                                                                                                                                    | <b>74</b>  |
| 1.          | Kết quả hoạt động kinh doanh.....                                                                                                                                                                                                                                    | 74         |
| 2.          | Tình hình tài chính.....                                                                                                                                                                                                                                             | 75         |
| 3.          | Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành .....                                                                                                                                                                                   | 85         |
| 4.          | Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận, cổ tức .....                                                                                                                                                                                                                          | 87         |
| <b>VI.</b>  | <b>THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG.....</b>                                                                                                               | <b>92</b>  |
| 1.          | Thông tin về cổ đông sáng lập.....                                                                                                                                                                                                                                   | 92         |
| 2.          | Thông tin về cổ đông lớn.....                                                                                                                                                                                                                                        | 92         |
| 3.          | Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng .....                                                                                                                                                    | 93         |
| <b>VII.</b> | <b>THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN .....</b>                                                                                                                                                                                                                               | <b>109</b> |
| 1.          | Loại cổ phiếu .....                                                                                                                                                                                                                                                  | 109        |
| 2.          | Mệnh giá cổ phiếu .....                                                                                                                                                                                                                                              | 109        |
| 3.          | Tổng số lượng cổ phiếu chào bán.....                                                                                                                                                                                                                                 | 109        |
| 4.          | Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá .....                                                                                                                                                                                                                   | 109        |
| 5.          | Giá chào bán dự kiến .....                                                                                                                                                                                                                                           | 109        |
| 6.          | Phương pháp tính giá.....                                                                                                                                                                                                                                            | 109        |
| 7.          | Phương thức phân phối.....                                                                                                                                                                                                                                           | 109        |
| 8.          | Đăng ký mua cổ phiếu.....                                                                                                                                                                                                                                            | 111        |



|              |                                                                                         |            |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 9.           | Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu .....                                             | 111        |
| 10.          | Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu.....                              | 112        |
| 11.          | Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu.....                                         | 112        |
| 12.          | Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành .....    | 112        |
| 13.          | Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài .....                          | 112        |
| 14.          | Các loại thuế có liên quan .....                                                        | 113        |
| 15.          | Thông tin về các cam kết.....                                                           | 114        |
| 16.          | Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt .....         | 114        |
| <b>VIII.</b> | <b>MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....</b>                                                           | <b>115</b> |
| <b>IX.</b>   | <b>KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN ..</b>                             | <b>115</b> |
| 1.           | Nhà đầu tư .....                                                                        | 118        |
| 2.           | Tên dự án .....                                                                         | 118        |
| 3.           | Mục tiêu.....                                                                           | 119        |
| 4.           | Diện tích đất xây dựng dự án .....                                                      | 119        |
| 5.           | Quy mô .....                                                                            | 119        |
| 6.           | Địa điểm thực hiện dự án .....                                                          | 119        |
| 7.           | Tổng vốn đầu tư của dự án .....                                                         | 119        |
| 8.           | Tiến độ thực hiện dự án.....                                                            | 119        |
| <b>X.</b>    | <b>CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN .....</b>                                     | <b>123</b> |
| 1.           | Các đối tác liên quan tới đợt chào bán .....                                            | 123        |
| 2.           | Ý kiến của Tổ chức tư vấn về đợt chào bán .....                                         | 123        |
| <b>XI.</b>   | <b>THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ .....</b>   | <b>123</b> |
| <b>XII.</b>  | <b>NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC TƯ VẤN.....</b> | <b>124</b> |
| <b>XIII.</b> | <b>PHỤ LỤC .....</b>                                                                    | <b>126</b> |



## I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

### 1. Tổ chức phát hành

- |                                 |                                                            |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------|
| - Ông: <b>Lê Văn Thảo</b>       | - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị                      |
| - Ông: <b>Nguyễn Sỹ Hòe</b>     | - Chức vụ: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc |
| - Bà: <b>Nguyễn Thị Mỹ Loan</b> | - Chức vụ: Kế toán trưởng                                  |

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

### 2. Tổ chức tư vấn

- Đại diện được ủy quyền: Ông **Lê Sơn Tùng** – Chức vụ: **Tổng Giám đốc**

*(Theo Giấy Ủy quyền số 88A/QĐ-CT.HĐQT ngày 01/08/2018 về ủy quyền thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của người đại diện theo pháp luật).*

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do Công ty cổ phần Chứng khoán Agribank tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 36/2025/AGRISECO-PTB ngày 21/07/2025 với Công ty cổ phần Phú Tài. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cân trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Phú Tài cung cấp.

*[Phần còn lại của trang này được cố ý để trống]*

## **II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO**

### **1. Rủi ro về kinh tế**

#### **1.1. Tốc độ tăng trưởng kinh tế**

Kinh tế Việt Nam năm 2024 dưới sự chỉ đạo quyết liệt, sát sao của Chính phủ, tiếp tục xu hướng phục hồi rõ nét, tăng trưởng khởi sắc dần qua từng quý, kết quả trên nhiều lĩnh vực quan trọng đạt và vượt mục tiêu đề ra. GDP cả nước năm 2024 tăng 7,09% so với năm 2023, vượt chỉ tiêu được Chính phủ đưa ra ở mức 7%. Tăng trưởng kinh tế vượt trội của Việt Nam là điểm sáng trong bối cảnh kinh tế toàn cầu vẫn còn nhiều khó khăn với nhiều yếu tố rủi ro, bất ổn định.

Năm 2025 mang ý nghĩa đặc biệt quan trọng với kinh tế Việt Nam vì sẽ kết thúc giai đoạn kế hoạch 5 năm 2021-2025. Đây là thời điểm đánh giá kết quả thực hiện các mục tiêu đề ra, đồng thời tạo đà cho giai đoạn phát triển tiếp theo. Các tổ chức quốc tế như Worldbank, ADB, OECD và IMF đều dự báo tăng trưởng GDP của Việt Nam năm 2025 ở mức từ 6,1 - 6,6%. Chính phủ đặt ra mục tiêu phấn đấu tăng trưởng kinh tế năm 2025 đạt 8,3 – 8,5% trong bối cảnh kinh tế thế giới năm 2025 được dự báo đang dần trở lại quỹ đạo tăng trưởng, xu hướng phục hồi rõ nét hơn nhưng không đồng đều giữa các quốc gia. Tăng trưởng kinh tế Việt Nam được dự báo sẽ được thúc đẩy bởi những yếu tố thuận lợi như động lực xuất khẩu, ứng dụng mạnh khoa học kỹ thuật và cơ hội từ các hiệp định FTA; hoàn thiện và đồng bộ hóa thể chế chính sách và môi trường kinh doanh; đầu tư cơ sở hạ tầng và công nghiệp công nghệ cao được tập trung thúc đẩy phát triển; và quá trình chuyển đổi số được triển khai mạnh mẽ. Tuy nhiên, Việt Nam cũng sẽ phải đối mặt với những khó khăn, thách thức đến từ rủi ro của kinh tế toàn cầu như xung đột và căng thẳng địa chính trị, thiếu hụt nguồn cung, lạm phát vẫn ở mức cao, cũng như ảnh hưởng từ những chính sách kinh tế mới của chính quyền Tổng thống Mỹ Donald Trump.

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) 9 tháng năm 2025 tăng trưởng tích cực với tốc độ tăng ước đạt 7,85% so với cùng kỳ năm trước, tiệm cận tới kịch bản mục tiêu 8%. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,83%, đóng góp 5,36% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,69%, đóng góp 43,05%; khu vực dịch vụ tăng 8,49%, đóng góp 51,59%.

*[Phần còn lại của trang này được cố ý để trống]*



Biểu đồ II.1: Tốc độ tăng trưởng GDP qua các năm



Nguồn: Tổng hợp từ Tổng cục thống kê.

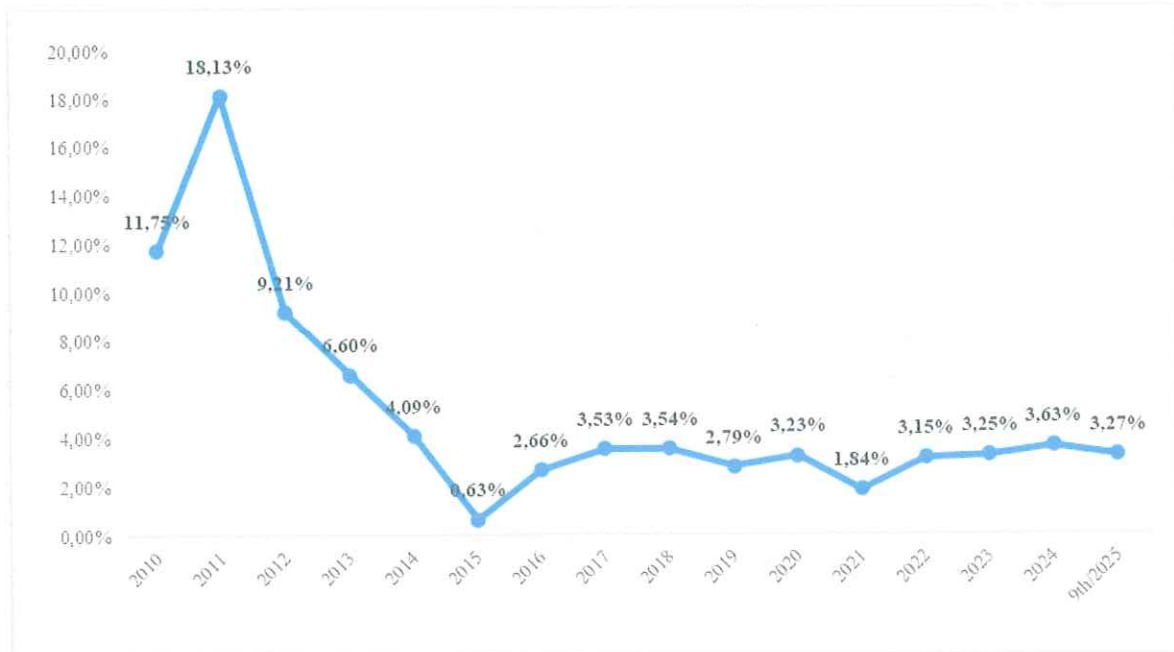
CTCP Phú Tài là doanh nghiệp với hoạt động chủ lực là ngành sản xuất gỗ và đá. Hoạt động kinh doanh của Công ty phụ thuộc vào tốc độ tăng trưởng và những diễn biến của nền kinh tế. Khi kinh tế phát triển và ổn định thì nhu cầu tiêu dùng nhiều hơn, kéo theo nhu cầu về các sản phẩm như đồ gỗ nội thất, đá ốp lát,... Công ty sẽ có cơ hội mở rộng quy mô sản xuất, đầu tư vào công nghệ mới, nâng cao năng suất và chất lượng sản phẩm, qua đó tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động kinh doanh của công ty, tác động tích cực đến tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của Công ty.

## 1.2. Lạm phát

Năm 2024, Việt Nam tiếp tục thuộc nhóm các nước kiểm soát tốt lạm phát khi CPI bình quân năm 2024 tăng 3,63% so với năm trước. Đây là năm thứ 10 liên tiếp Việt Nam duy trì được mức lạm phát trung bình dưới 4%, góp phần đảm bảo ổn định kinh tế vĩ mô, tạo nền tảng vững chắc cho tăng trưởng kinh tế bền vững, củng cố niềm tin của người dân, doanh nghiệp và nhà đầu tư nước ngoài vào đồng nội tệ và môi trường kinh doanh tại Việt Nam. Thành công trong kiểm soát lạm phát là kết quả của sự phối hợp đồng bộ giữa chính sách tiền tệ (CSTT), chính sách tài khóa (CSTK) và các chính sách kinh tế vĩ mô khác, giữa các bộ, ngành quản lý kinh tế ở Trung ương và các địa phương trong công tác quản lý, điều hành giá, đảm bảo cân đối cung, cầu và lưu thông các mặt hàng trên thị trường và sự phản ứng chủ động, linh hoạt, kịp thời của các cơ quan chức năng trước những diễn biến mới từ thị trường quốc tế và nội địa. Lạm phát bình quân 9 tháng đầu năm 2025 tăng 3,27% so với cùng kỳ năm 2024.

[Phần còn lại của trang này được cố ý để trống]

*Biểu đồ II.2: Lạm phát ở Việt Nam qua các năm*



*Nguồn: Tổng hợp từ Tổng cục thống kê.*

Dự kiến trong năm 2025 có 3 kịch bản lạm phát, trong đó với kịch bản thận trọng, lạm phát được dự kiến giữ ở mức 4,5%. Trong kịch bản trung bình, lạm phát được dự kiến ở mức 4,15%. Trong kịch bản tích cực hơn, lạm phát dự kiến tăng khoảng 3,83%. Có nhiều yếu tố có thể tạo áp lực lạm phát trong năm 2025, bao gồm xung đột quân sự ở một số quốc gia leo thang căng thẳng, cạnh tranh thương mại giữa các nước lớn ngày càng căng thẳng, cũng như ảnh hưởng từ hiện tượng thời tiết cực đoan dẫn đến đứt gãy chuỗi cung ứng, làm gia tăng chi phí vận tải, tác động đến biến động giá các mặt hàng chiến lược trên thế giới. Đặc biệt, các chính sách thuế trong nhiệm kỳ của Tổng thống đắc cử Mỹ Donald Trump có khả năng rất khắc nghiệt, dẫn đến các phản ứng trả đũa từ các quốc gia. Bảo hộ thương mại và rào cản thương mại gia tăng sẽ làm trầm trọng thêm căng thẳng thương mại và phá vỡ chuỗi cung ứng toàn cầu - điều này có thể gây ra một đợt lạm phát mới, đồng thời làm chậm tốc độ tăng trưởng kinh tế toàn cầu và tỷ lệ thất nghiệp có nguy cơ tăng cao trở lại.

Rủi ro về lạm phát và tăng giá ảnh hưởng tới chi tiêu của toàn nền kinh tế, tác động đến tất cả các ngành nghề kinh doanh. Ngoài ra, lạm phát còn có thể tác động đẩy giá thành sản xuất lên cao khi giá các nguyên vật liệu đầu vào và giá nhân công đều tăng. Mặc dù tỷ lệ lạm phát được duy trì ở mức ổn định trong một vài năm trở lại đây nhưng không thể đảm bảo rằng nền kinh tế Việt Nam sẽ không lặp lại các giai đoạn lạm phát cao trong tương lai. Nếu lạm phát tăng cao đáng kể thì chi phí của Công ty dự kiến sẽ tăng và gây ảnh hưởng đáng kể đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Đối với doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực chính là chế biến gỗ và sản xuất đá, trong trường hợp lạm phát tăng cao sẽ ảnh hưởng đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của CTCP Phú Tài thông qua sự gia tăng của các chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên vật



liệu, nhân công, ...

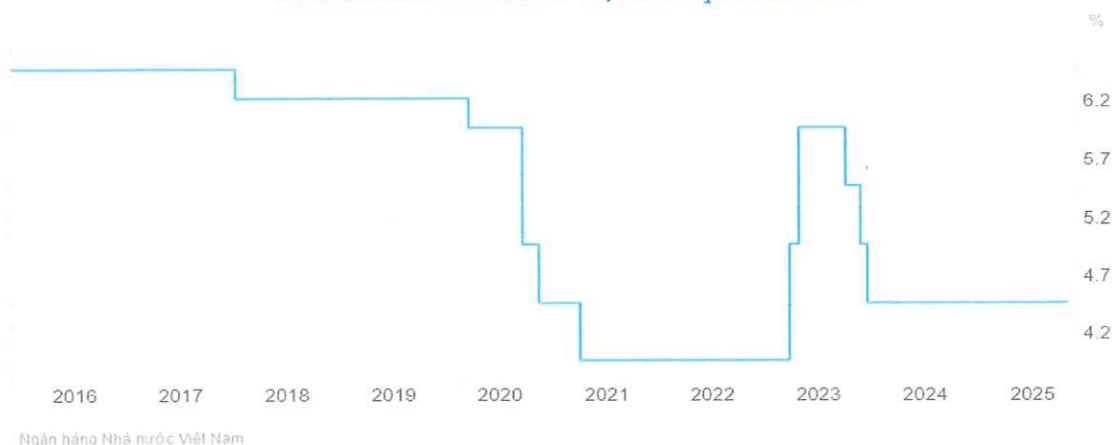
Tỷ lệ lạm phát nếu được duy trì ổn định ở mức thấp sẽ tác động tích cực đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp cũng như của CTCP Phú Tài, giúp Công ty kiểm soát được giá cả chi phí các yếu tố đầu vào, nâng cao được hiệu quả hoạt động kinh doanh.

### 1.3. Lãi suất

Theo kết quả điều tra của Vụ Dự báo Thống kê của Ngân hàng nhà nước Việt Nam, tính chung cả năm 2024, các tổ chức tín dụng tăng nhẹ (0,1 điểm phần trăm) mặt bằng lãi suất huy động và mặt bằng lãi suất cho vay giảm nhẹ (0,09 điểm phần trăm) so với cuối năm 2023. Theo Ngân hàng Nhà nước, tính đến ngày 29/9, tổng dư nợ tín dụng toàn hệ thống đạt khoảng 17,71 triệu tỉ đồng, tăng 13,37% so với cuối năm 2024 và cao hơn 4% so với cùng kỳ năm ngoái. Như vậy, trong 9 tháng đầu năm 2025, các ngân hàng đã cho vay thêm ra nền kinh tế gần 2,1 triệu tỷ đồng, tương đương mức tăng bình quân 232.000 tỷ đồng mỗi tháng. Đây là mức tăng trưởng tín dụng 9 tháng cao nhất trong khoảng 15 năm trở lại đây<sup>1</sup>.

Đến cuối tháng 9 năm 2025, lãi suất huy động có sự phân hóa, dao động quanh mức 4,6% - 5,95% đối với kỳ hạn dài, với nhóm ngân hàng thương mại cổ phần và ngân hàng nhỏ có mức lãi suất cao hơn các ngân hàng nhà nước lớn. Trong khi đó, mặt bằng lãi suất cho vay của các ngân hàng thương mại tiếp tục xu hướng giảm so với năm 2024. Mức giảm phổ biến khoảng 0,5–1 điểm %/năm, tập trung ở nhóm cho vay sản xuất – kinh doanh và lĩnh vực ưu tiên. Nguyên nhân chính là do thanh khoản hệ thống dồi dào, nhu cầu tín dụng tăng chậm và định hướng điều hành nói lỏng của Ngân hàng Nhà nước. Tuy nhiên, một số ngân hàng bắt đầu điều chỉnh tăng nhẹ lãi suất từ quý III/2025 do áp lực chi phí vốn.

*Biểu đồ II.3: Lãi suất ở Việt Nam qua các năm*



*Nguồn: Ngân hàng Nhà nước.*

Đối với doanh nghiệp thì rủi ro lãi suất là rủi ro khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp và mức độ rủi ro về lãi suất cũng khác nhau

<sup>1</sup> <https://cafef.vn/ngan-hang-bom-them-gan-21-trieu-ty-dong-ra-nen-kinh-te-tang-truong-tin-dung-9-thang-cao-nhat-15-nam-qua-188251008114002819.chn>



giữa các ngành với nhau tùy theo cơ cấu nợ vay của các ngành đó.

Để tài trợ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty có sử dụng nguồn vốn vay ngắn hạn và dài hạn từ các ngân hàng. Vì vậy, bất kỳ sự thay đổi nào của Ngân hàng Nhà nước và các ngân hàng thương mại về chính sách tiền tệ, lãi suất cũng sẽ ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Yếu tố lãi suất ảnh hưởng rất lớn đến kế hoạch kinh doanh cũng như tác động mạnh đến chi phí tài chính. Việc giảm lãi suất huy động sẽ giảm gánh nặng lãi vay và qua đó tác động tích cực đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Mức lãi suất ở mức phù hợp với khả năng chi trả của doanh nghiệp sẽ cải thiện tính thanh khoản cũng như tăng khả năng tiếp cận tín dụng của các doanh nghiệp cũng như của Công ty. CTCP Phú Tài có lợi thế là Công ty niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSX) có tính minh bạch cao, có năng lực tài chính tốt, hệ số tín nhiệm tại các ngân hàng cao. Do đó, Công ty nhận được nhiều sự quan tâm và những chính sách hỗ trợ, hợp tác của các tổ chức tín dụng giúp cho các hoạt động của Công ty được diễn ra thông suốt và tạo nên những giá trị lớn về kinh tế, xã hội.

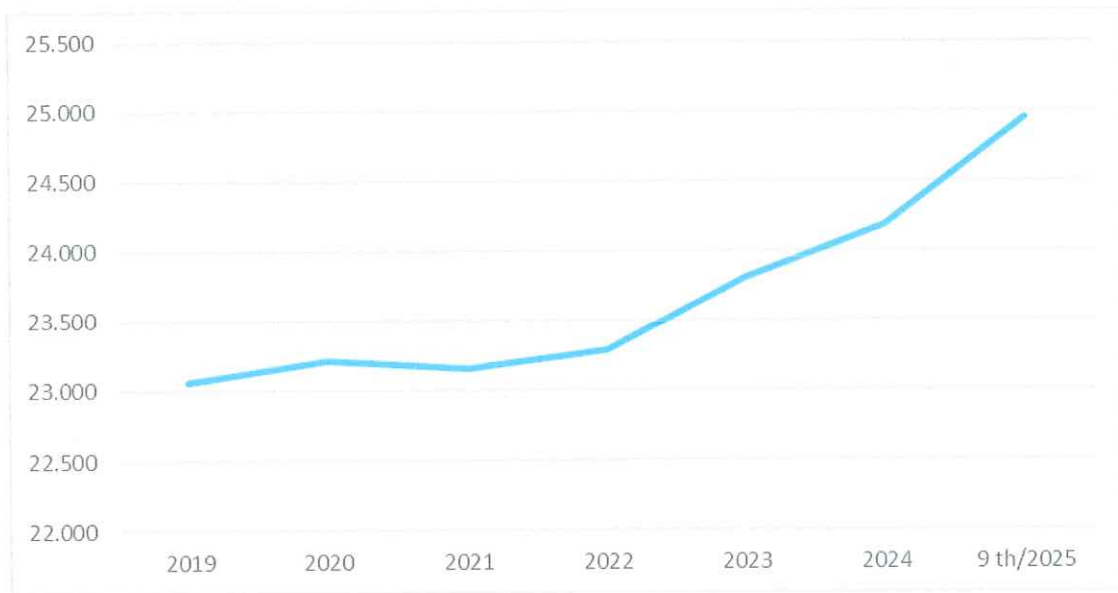
#### **1.4. Tỷ giá**

Năm 2024 là một năm biến động mạnh của tỷ giá USD/VND trước áp lực liên tục từ thị trường quốc tế cộng hưởng với các yếu tố trong nước. So với cuối năm 2023, tỷ giá trung tâm tại ngày 31/12/2024 đã tăng gần 2%; tỷ giá USD tại các ngân hàng tăng 4,5%; tỷ giá liên ngân hàng tăng 5,1%; tỷ giá giao dịch trên thị trường tự do tăng 4,4%. Tuy vậy, đồng Việt Nam vẫn là một trong những đồng tiền mất giá ít nhất so với USD trong khu vực.

Trong 9 tháng đầu năm 2025, tỷ giá trung tâm điều hành chủ động, linh hoạt, góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, ổn định thị trường tiền tệ, ngoại hối và hệ thống ngân hàng. Đến ngày 30/09/2025, tỷ giá trung tâm được Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố ở mức 25.187 đồng/USD, tăng 3,5% so với cuối năm 2024.

*[Phần còn lại của trang này được cố ý để trống]*

*Biểu đồ II.4: Diễn biến tỷ giá trung tâm*



*Nguồn: Ngân hàng Nhà nước.*

Đối với CTCP Phú Tài, biến động tỷ giá ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh. Khi tỷ giá tăng mạnh sẽ khiến chi phí hoạt động tăng, ảnh hưởng tiêu cực đến tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, Công ty có lợi thế từ hoạt động xuất khẩu, mang lại nguồn thu ngoại tệ giúp cân bằng và giảm thiểu tác động từ biến động tỷ giá đến tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của Công ty. CTCP Phú Tài luôn theo dõi sát sao tình hình kinh tế vĩ mô cũng như các dự báo thị trường để có thể điều chỉnh chiến lược, định hướng kinh doanh một cách linh hoạt, phù hợp với tình hình kinh tế từng thời kỳ, đảm bảo hiệu quả kinh doanh.

## 2. Rủi ro về luật pháp

Công ty hoạt động theo loại hình công ty cổ phần, được niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, hoạt động của Công ty được điều chỉnh nghiêm ngặt bởi các quy định pháp luật như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại. Ngoài việc tuân thủ khung pháp lý chung dành cho các doanh nghiệp hoạt động tại thị trường Việt Nam, Công ty còn phải chấp hành các quy định chuyên ngành liên quan đến lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang hoạt động. Cụ thể, Công ty hoạt động chính trong lĩnh vực khai thác, chế biến, kinh doanh xuất khẩu sản phẩm gỗ nên yêu cầu về các chứng chỉ về quản lý rừng bền vững hay chứng chỉ giảm phát thải các-bon bắt buộc phải có khi xuất khẩu sản phẩm gỗ. Công ty còn phải đối diện với những thách thức mới về cam kết quốc tế như tuân thủ quy định của EU về chống phá rừng, trách nhiệm giải trình ngành gỗ để thực hiện đầy đủ các cam kết quốc tế theo luật Lacey (Mỹ), cơ chế điều chỉnh biên giới carbon (CBAM) do Ủy ban châu Âu (EC) đề xuất. Tương tự như ngành gỗ, ngành đá của Công ty cũng phải xem xét đến các quy định pháp luật hiện hành về việc khai thác đá tại Việt Nam như: Luật Khoáng sản, Luật Bảo vệ Môi trường, Luật An toàn, Vệ sinh lao động, Luật Xử lý vi phạm hành chính.



Việc sửa đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật đều ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động của Công ty. Hệ thống pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, vì thế các luật và các văn bản hướng dẫn có thể sẽ còn được điều chỉnh cho phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế, làm phát sinh những rủi ro tiềm ẩn liên quan đến sự điều chỉnh các văn bản pháp luật về lĩnh vực chứng khoán, và tính nhất quán giữa Luật Chứng khoán và các văn bản luật khác liên quan.

Để quản lý rủi ro về mặt pháp lý, bộ phận Pháp chế và các đơn vị chuyên môn tham mưu, tư vấn cho Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc về những vấn đề liên quan đến luật pháp, thường xuyên theo dõi, cập nhật các thay đổi trong các văn bản pháp luật và các ảnh hưởng nếu có đến hoạt động kinh doanh của công ty, rà soát các văn bản liên quan đến chính sách, định hướng phát triển của công ty để đảm bảo mọi hoạt động đều tuân thủ quy định pháp luật.

### **3. Rủi ro đặc thù**

CTCP Phú Tài là doanh nghiệp hoạt động kinh doanh đa ngành, trong đó 4 lĩnh vực hoạt động trọng tâm của Công ty bao gồm: (i) Sản xuất kinh doanh đồ gỗ nội thất và ngoài trời, (ii) Khai thác chế biến đá ốp lát, sản xuất kinh doanh đá thạch anh nhân tạo, (iii) Phân phối xe ô tô Toyota, (iv) Kinh doanh bất động sản. Trong đó, ngành gỗ đóng góp trên 50% và ngành đá đóng góp khoảng 30% vào tổng doanh thu của CTCP Phú Tài. Do đó, những rủi ro đặc thù của ngành gỗ và ngành đá sẽ tác động đáng kể đến tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của CTCP Phú Tài.

#### **3.1. Rủi ro ngành gỗ**

Ngành gỗ Việt Nam, dù duy trì vị thế xuất khẩu hàng đầu thế giới, vẫn đối diện với nhiều rủi ro mang tính lâu dài.

Về thị trường, nhu cầu tiêu thụ đồ gỗ phụ thuộc lớn vào biến động kinh tế toàn cầu; khi suy thoái hoặc lạm phát xảy ra tại các thị trường trọng điểm như Mỹ và EU, người tiêu dùng có xu hướng cắt giảm chi tiêu cho sản phẩm không thiết yếu, trong đó có đồ gỗ.

Về pháp lý, doanh nghiệp xuất khẩu phải tuân thủ ngày càng nhiều quy định nghiêm ngặt về truy xuất nguồn gốc và tính hợp pháp của gỗ như: Các quy định nghiêm ngặt về nguồn gốc gỗ hợp pháp, như Luật Lacey (Mỹ), EUTR và đặc biệt là Quy định về không gây mất rừng (EUDR) của EU từ 30/12/2024, đòi hỏi doanh nghiệp phải minh bạch trong truy xuất nguồn gốc.

Ngoài ra, chi phí sản xuất chịu tác động từ biến động giá nguyên liệu, chi phí logistics và cước vận tải, vốn có thể tăng đột biến trong từng giai đoạn.

Bên cạnh đó, áp lực cạnh tranh từ các quốc gia trong khu vực như Trung Quốc, Indonesia, Malaysia luôn hiện hữu, khi họ có lợi thế về chi phí, công nghệ và năng lực mở rộng thị trường. Ngành gỗ cũng gắn liền với yếu tố môi trường – việc khai thác rừng trái phép, cháy rừng hoặc suy giảm diện tích rừng tự nhiên không chỉ ảnh hưởng đến nguồn cung nguyên liệu mà còn gây hệ lụy tiêu cực đến uy tín và sự phát triển bền vững.

### **3.2. Rủi ro ngành đá**

Ngành khai thác khoáng sản phụ thuộc mạnh mẽ vào việc quản lý tài nguyên quốc gia và hoạt động của các doanh nghiệp trong ngành. Tuy nhiên, Việt Nam vẫn gặp nhiều thách thức trong công tác quản lý tài nguyên hiệu quả, với chỉ số quản lý tài nguyên còn thấp, dẫn đến những hạn chế trong hoạt động khai thác. Công ty gặp khó khăn trong việc gia hạn và nâng công suất khai thác các mỏ đá do toàn bộ quy trình phải làm việc với Bộ Tài nguyên và Môi trường, thời gian thường kéo dài từ 1 - 2 năm. Công ty sử dụng đá từ các mỏ do chính mình khai thác, được đánh giá cao nhờ sự đa dạng về màu sắc và chất lượng nguyên liệu. Tuy nhiên, chi phí khai thác tăng do lạm phát, chính sách đầu tư xây dựng cơ bản, khai thác tài nguyên, và các biến động địa chính trị quốc tế, gây ảnh hưởng đến mục tiêu tăng trưởng. Để đối phó, Phú Tài thường xuyên theo dõi các biến động kinh tế - xã hội - chính trị để tối ưu hóa chi phí khai thác và giảm thiểu rủi ro. Ngoài ra, với trữ lượng các mỏ đá lên đến 53 triệu m<sup>3</sup> và thời hạn khai thác hơn 20 năm, Công ty đảm bảo khả năng cung ứng liên tục cho sản xuất, góp phần giữ vững vị thế trên thị trường và thúc đẩy phát triển trong dài hạn.

## **4. Rủi ro về đợt chào bán**

### **4.1. Rủi ro của việc chào bán**

Đợt chào bán cổ phiếu của Công ty sẽ phụ thuộc vào diễn biến tình hình thị trường chứng khoán tại thời điểm chính thức chào bán, các yếu tố vĩ mô, tâm lý của các nhà đầu tư cũng như sự hấp dẫn của cổ phần Công ty. Vì vậy, có thể có phát sinh rủi ro không chào bán hết số cổ phần dự định chào bán. Tuy nhiên, rủi ro từ đợt chào bán này được đánh giá là khá thấp vì đối tượng được chào bán là cổ đông hiện hữu của Công ty, là những người hiểu rất rõ định hướng phát triển, tình hình kinh doanh cũng như năng lực Ban lãnh đạo Công ty. Đồng thời, cổ phiếu phát hành thêm được chào bán với giá 12.000 đồng/cổ phiếu, khá hấp dẫn so với mức giá tham chiếu bình quân của cổ phiếu PTB trong 30 phiên gần nhất (từ ngày 07/07/2025 đến ngày 15/08/2025) là 54.700 đồng/cổ phiếu. Ngoài ra, phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 đã được ĐHĐCĐ bất thường thông qua với tỷ lệ đồng thuận cao là 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành, thể hiện sự ủng hộ của các cổ đông. Đây là yếu tố tích cực đảm bảo thành công của đợt chào bán.

Trong trường hợp cổ phần không phân phối hết theo dự kiến, HĐQT sẽ báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước gia hạn thời gian chào bán theo các quy định hiện hành nếu cần thiết.

### **4.2. Rủi ro của việc sử dụng vốn được từ đợt chào bán**

Theo kế hoạch, CTCP Phú Tài sẽ chào bán 13.387.681 cổ phiếu với giá 12.000 đồng/cổ phiếu, tương ứng số tiền thu được từ đợt chào bán là 160.652.172.000 đồng. Công ty sẽ sử dụng toàn bộ số tiền dự kiến huy động được từ đợt chào bán để tăng vốn góp vào các công ty con do PTB sở hữu 100% vốn điều lệ là Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều và Công ty TNHH MTV gỗ Phú Tài Bình Định.

Việc sử dụng nguồn vốn này đã được xem xét một cách thận trọng, phù hợp với chiến lược



phát triển và định hướng phát triển của doanh nghiệp. Hoạt động đầu tư sẽ được kiểm soát và quản lý chặt chẽ nhằm tối thiểu hóa rủi ro và tối đa hóa hiệu quả sử dụng vốn.

Trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định, Công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký, số tiền thu được từ đợt phát hành không đủ theo đúng dự kiến, để thực hiện những mục đích đã được Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thông qua. Tùy tình hình thực tế, HĐQT đã ủy quyền cho HĐQT thực hiện các giải pháp như sau:

- Xin gia hạn đợt chào bán để tiếp tục chào bán nốt số cổ phiếu còn lại đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật;
- Tiến hành bổ sung nguồn vốn còn thiếu thông qua hình thức khác như vay ngân hàng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp, các giải pháp khác phù hợp với quy định của pháp luật và quy định nội bộ của Công ty để thực hiện kế hoạch đã đặt ra.

## 5. Rủi ro pha loãng

Do số lượng cổ phiếu lưu hành sau khi kết thúc đợt chào bán sẽ tăng lên nên các rủi ro pha loãng có thể xảy ra gồm:

### 5.1. Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu

Khi giá chào bán thấp hơn giá đóng cửa của cổ phiếu PTB tại ngày giao dịch liền trước ngày giao dịch không hưởng quyền thì giá tham chiếu của cổ phiếu PTB tại ngày giao dịch không hưởng quyền sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

Trong đó:

$$P_{tc} = \frac{PR_{t-1} + (I_1 \times P_{RI})}{1 + I_1}$$

- $P_{tc}$  : Giá tham chiếu điều chỉnh trong ngày giao dịch không hưởng quyền
- $PR_{t-1}$  : Giá tham chiếu trước điều chỉnh (Giá đóng cửa tại ngày giao dịch liền trước ngày giao dịch không hưởng quyền)
- $P_{RI}$  : Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu
- $I_1$  : Tỷ lệ vốn tăng thêm do phát hành thêm cổ phiếu

Ví dụ:

$PR_{t-1}$ : Giá đóng cửa của cổ phiếu PTB tại ngày giao dịch liền trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 50.000 đồng/cổ phiếu.

$P_{RI}$ : Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 12.000 đồng/cổ phiếu.

$I_1$ : Tỷ lệ vốn tăng thêm do phát hành thêm cổ phiếu là 20%.

Khi đó, giá tham chiếu của cổ phiếu PTB tại ngày giao dịch không hưởng quyền được tính như sau:

$$P_{tc} = \frac{50.000 + (20\% \times 12.000)}{1 + 20\%} = 43.667 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

Như vậy, giá tham chiếu của cổ phiếu PTB tại ngày giao dịch không hưởng quyền được điều chỉnh và làm tròn là 43.650 đồng/cổ phiếu.

## 5.2. Rủi ro pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phiếu (EPS)

Chỉ số EPS có thể giảm (bị pha loãng) do tổng số lượng cổ phần lưu hành tăng lên so với hiện tại và việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán chưa tạo ra ngay doanh thu và lợi nhuận.

Công thức tính EPS như sau:

$$EPS = LNST / \text{Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân}$$

$$\text{Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân} = \frac{X \cdot 12 + Y \cdot t}{12}$$

Trong đó:

- ✓  $X$  : Số lượng cổ phiếu lưu hành trước khi phát hành.
- ✓  $Y$  : Số lượng cổ phiếu phát hành thêm.
- ✓  $t$  : Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm.

Dự kiến mức độ pha loãng EPS năm 2025 của Công ty sau đợt phát hành như sau:

| STT | Nội dung                                                                   | Đơn vị tính | Giá trị    |
|-----|----------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|
| 1   | Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025 (dự kiến)                                 | Tỷ đồng     | 515        |
| 2   | Số lượng cổ phiếu lưu hành vào thời điểm phát hành                         | Cổ phiếu    | 66.938.403 |
| 3   | Số lượng cổ phiếu lưu hành sau khi phát hành (dự kiến từ tháng 12/2025)    | Cổ phiếu    | 80.326.084 |
| 4   | Thu nhập trên mỗi cổ phiếu năm 2025 (dự kiến) khi chưa phát hành           | Đồng        | 7.685      |
| 5   | Thu nhập trên mỗi cổ phiếu năm 2025 (dự kiến) khi hoàn thành đợt phát hành | Đồng        | 6.405      |

Việc tăng số lượng cổ phiếu từ việc phát hành thêm làm cho EPS dự kiến năm 2025 giảm từ 7.685 đồng/cổ phiếu xuống 6.405 đồng/cổ phiếu sau đợt phát hành. Rủi ro từ việc cổ phiếu bị pha loãng sẽ được hạn chế khi Công ty sử dụng tối ưu nguồn vốn huy động được, duy trì tốt hoạt động và phát huy thế mạnh của mình để bảo đảm hoạt động sản xuất kinh doanh tiếp tục tăng trưởng tốt sau đợt chào bán.



### 5.3. Rủi ro pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu (BVPS)

Công thức tính giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu (BVPS) như sau:

$$BVPS = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu} - \text{Lợi ích cổ đông không kiểm soát}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu (theo số liệu BCTC riêng quý III/2025) tại thời điểm 30/09/2025 là 38.503 đồng/cổ phiếu. Sau khi hoàn thành đợt chào bán, giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu có thể bị giảm (bị pha loãng) do tổng số lượng cổ phiếu lưu hành tăng lên so với hiện tại. Nếu tốc độ tăng trưởng của vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phiếu sau đợt phát hành (giả sử các yếu tố khác không thay đổi) thì giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu sẽ giảm.

### 5.4. Rủi ro pha loãng tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của cổ đông

Do việc chào bán được thực hiện theo phương thức thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu nên không làm giảm tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của các cổ đông nếu các cổ đông thực hiện quyền đầy đủ. Trong trường hợp cổ đông hiện hữu không tham gia đợt chào bán, cổ đông từ bỏ hoặc chuyển nhượng quyền mua sẽ làm giảm tỷ lệ sở hữu của cổ đông đó sau khi kết thúc đợt chào bán.

## 6. Rủi ro quản trị công ty

Rủi ro xuất phát từ quản trị yếu kém là rủi ro tiềm ẩn, nhưng có thể ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông như rủi ro về quản trị tài sản và nguồn vốn, rủi ro về nguồn nhân lực, rủi ro về quy trình và hệ thống... Tuy nhiên, Công ty đã luôn chủ động giảm thiểu tối đa các rủi ro về quản trị Công ty thông qua việc tăng cường xây dựng tính hiệu quả của hệ thống quản trị rủi ro, tuân thủ đúng các quy định và chuẩn mực về quản trị công ty đối với công ty đại chúng niêm yết, thường xuyên tổ chức các chương trình đào tạo về kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ và kế toán,... Nhờ vậy mà kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty luôn được duy trì ổn định và đạt tăng trưởng qua hàng năm.

Đối với đợt chào bán này, quy mô vốn điều lệ của Công ty sẽ tăng lên sau đợt phát hành, việc này sẽ kéo theo những khó khăn và rủi ro về mặt quản trị công ty cũng như quản lý, sử dụng nguồn vốn, nhân lực sao cho hiệu quả. Tuy nhiên, đây là đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu nên cơ cấu cổ đông sẽ không có nhiều thay đổi so với trước khi thực hiện chào bán. Ngoài ra, Ban lãnh đạo đã đề ra phương án tăng vốn khả thi và đã được ĐHĐCĐ thông qua với tỷ lệ biểu quyết rất cao. Điều này cho thấy sự tin tưởng của cổ đông vào sự khả thi của phương án phát triển Công ty và qua đó có thể nhận thấy rủi ro từ hoạt động quản trị của Công ty là không lớn.

## 7. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro đã trình bày trên, một số rủi ro mang tính bất khả kháng tuy rất hiếm khi xảy ra, nhưng nếu xảy ra cũng có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, kết quả kinh doanh

và tình hình tài chính của Công ty cũng như các doanh nghiệp trong cùng ngành và toàn bộ nền kinh tế. Các rủi ro khác có thể kể đến như chiến tranh, thiên tai, dịch bệnh, khủng bố, ... Vì vậy, nhằm hạn chế tối đa ảnh hưởng của các rủi ro này, CTCP Phú Tài luôn chủ động phòng ngừa bằng cách mua bảo hiểm cho người lao động và tài sản của Công ty.

Các yếu tố rủi ro luôn được Công ty chú trọng quan tâm thông qua việc xây dựng bộ máy quản trị tập trung với phòng ban chuyên trách về quản trị rủi ro để xây dựng cải tiến các chốt kiểm soát rủi ro định kỳ, bên cạnh đội ngũ Ban lãnh đạo nhiều năm kinh nghiệm và có trình độ chuyên môn cao thường xuyên xây dựng kế hoạch kinh doanh theo các kịch bản với nhiều giả định khác nhau, đưa ra các chỉ đạo kịp thời biến rủi ro thành cơ hội và hạn chế tối đa các rủi ro đối với hoạt động của Công ty.

*[Phần còn lại của trang này được cố ý để trống]*



### III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT

Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:

|                            |                                                      |
|----------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Phú Tài/PTB/CÔNG TY</b> | : Công ty cổ phần Phú Tài                            |
| <b>AGRISECO</b>            | : Công ty cổ phần Chứng khoán Agribank               |
| <b>ĐHĐCĐ</b>               | : Đại hội đồng Cổ đông                               |
| <b>HĐQT</b>                | : Hội đồng Quản trị                                  |
| <b>UBKT</b>                | : Ủy Ban kiểm toán                                   |
| <b>TGD</b>                 | : Tổng Giám đốc                                      |
| <b>CTCP</b>                | : Công ty cổ phần                                    |
| <b>TNHH</b>                | : Trách nhiệm hữu hạn                                |
| <b>TNHH MTV</b>            | : Trách nhiệm hữu hạn một thành viên                 |
| <b>VSDC</b>                | : Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam |
| <b>UBCKNN</b>              | : Ủy ban Chứng khoán Nhà nước                        |
| <b>HOSE</b>                | : Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh     |
| <b>NHNN</b>                | : Ngân hàng nhà nước                                 |
| <b>HĐKD</b>                | : Hoạt động kinh doanh                               |
| <b>SXKD</b>                | : Sản xuất kinh doanh                                |
| <b>KHKD</b>                | : Kế hoạch kinh doanh                                |
| <b>LNTT</b>                | : Lợi nhuận trước thuế                               |
| <b>LNST</b>                | : Lợi nhuận sau thuế                                 |
| <b>BCTC</b>                | : Báo cáo tài chính                                  |
| <b>UBCKNN</b>              | : Ủy ban Chứng khoán Nhà nước                        |
| <b>VNĐ</b>                 | : Đơn vị tiền tệ của Việt Nam                        |
| <b>SỞ KH&amp;ĐT</b>        | : Sở Kế hoạch & Đầu tư                               |
| <b>CBCNV</b>               | : Cán bộ công nhân viên                              |
| <b>CCCD</b>                | : Căn cước công dân                                  |
| <b>BĐS</b>                 | : Bất động sản                                       |
| <b>TSCĐ</b>                | : Tài sản cố định                                    |
| <b>GDP</b>                 | : Tổng sản phẩm quốc nội                             |
| <b>CNTT</b>                | : Công nghệ thông tin                                |
| <b>CNĐKDN</b>              | : Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp                    |
| <b>Tp.</b>                 | : Thành phố                                          |
| <b>UBND</b>                | : Ủy ban Nhân dân                                    |

**IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH****1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành****1.1. Giới thiệu chung về Tổ chức phát hành**

Tên đầy đủ : CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ TÀI  
Tên tiếng Anh : PHU TAI JOINT STOCK COMPANY  
Tên viết tắt : PTB  
Trụ sở chính : Số 278 Đường Nguyễn Thị Định, Phường Quy Nhơn Nam,  
Tỉnh Gia Lai.  
Điện thoại : 0256 3847 668 · - Fax: 0256 3847 246  
Website : [www.phutai.com.vn](http://www.phutai.com.vn)  
Logo :



Vốn điều lệ : 669.384.030.000 (Sáu trăm sáu mươi chín tỷ ba trăm tám mươi tư triệu không trăm ba mươi nghìn đồng).  
Giấy CNĐKDN : Số 4100259236 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp đăng ký lần đầu ngày 30/12/2004, Sở Tài chính Tỉnh Gia Lai cấp đăng ký thay đổi lần thứ 30 ngày 08/07/2025.  
Người đại diện theo pháp luật : Ông Lê Văn Thảo – Chức vụ: **Chủ tịch HĐQT**  
và Ông Nguyễn Sỹ Hòe – Chức vụ: **Tổng Giám đốc**  
Mã cổ phiếu : PTB  
Sàn niêm yết : HOSE

*[Phần còn lại của trang này được cố ý để trống]*



**1.2. Ngành nghề kinh doanh**

| STT | Tên ngành, nghề kinh doanh                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Mã ngành, nghề kinh doanh     |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 1   | <b>Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá</b><br><b>Chi tiết: Chế biến đá granite, đá bazal, đá marble</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>2396</b><br><b>(Chính)</b> |
| 2   | Trồng rừng và chăm sóc rừng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0210                          |
| 3   | Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét<br>Chi tiết: Khai thác đá granite, đá bazal; Khai thác đá, cát, sỏi làm vật liệu xây dựng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0810                          |
| 4   | Sản xuất vali, túi xách và các loại tương tự; sản xuất yên đệm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1512                          |
| 5   | Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rơm rạ và vật liệu tết bện                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1629                          |
| 6   | Sản xuất giấy nhẵn, bìa nhẵn, bao bì từ giấy và bìa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1702                          |
| 7   | Sản xuất các sản phẩm khác từ giấy và bìa chưa được phân vào đâu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1709                          |
| 8   | Sản xuất sản phẩm từ plastic                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2220                          |
| 9   | Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 2395                          |
| 10  | Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim khác chưa được phân vào đâu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2399                          |
| 11  | Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 3100                          |
| 12  | Hoàn thiện công trình xây dựng<br>Chi tiết: Trang trí nội thất, ngoại thất                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 4330                          |
| 13  | Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4511                          |
| 14  | Đại lý ô tô và xe có động cơ khác                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 4513                          |
| 15  | Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4520                          |
| 16  | Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 4530                          |
| 17  | Đại lý, môi giới, đấu giá<br>Chi tiết: Đại lý mua bán, ký gửi, nhận ký gửi hàng hóa các loại. Môi giới thương mại (không thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: thuốc lá, xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải được loại trừ ra khỏi phạm vi cam kết) | 4610                          |
| 18  | Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép<br>Chi tiết: Bán buôn thảm, đệm, chăn, màn, rèm, ga trải giường, gối và hàng dệt khác                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 4641                          |
| 19  | Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 4649                          |

| STT | Tên ngành, nghề kinh doanh                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Mã ngành, nghề kinh doanh |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|     | Chi tiết: bán buôn giường, tủ, bàn ghế và đồ dùng nội thất tương tự                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                           |
| 20  | Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 4663                      |
| 21  | Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đầu<br>Chi tiết: Mua bán các sản phẩm từ đá granite, đá bazal, đá marble                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 4669                      |
| 22  | Bán buôn tổng hợp<br>Chi tiết: Xuất khẩu các sản phẩm của công ty, vật tư, nguyên liệu, máy móc, thiết bị phục vụ sản xuất và hàng hóa tiêu dùng (không thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: thuốc lá, xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải được loại trừ ra khỏi phạm vi cam kết) | 4690                      |
| 23  | Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 4752                      |
| 24  | Vận tải hành khách đường bộ khác<br>Chi tiết: Kinh doanh vận tải hành khách bằng ô tô theo hợp đồng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4932                      |
| 25  | Vận tải hàng hoá bằng đường bộ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 4933                      |
| 26  | Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 5229                      |
| 27  | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày<br>Chi tiết: khách sạn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5510                      |
| 28  | Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động<br>Chi tiết: Nhà hàng quán ăn và hàng ăn uống                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 5610                      |
| 29  | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê<br>Chi tiết: Đầu tư kinh doanh bất động sản. Cho thuê nhà xưởng, kho bãi, văn phòng, nhà ở (trừ đầu tư xây dựng hạ tầng, nghỉ trang, nghỉ địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 6810                      |
| 30  | Cho thuê xe có động cơ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 7710                      |
| 31  | Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 8230                      |
| 32  | Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đầu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 8299                      |
| 33  | Sản xuất vải dệt kim, vải đan móc và vải không dệt khác                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1391                      |
| 34  | Sản xuất hàng dệt sẵn (trừ trang phục)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1392                      |
| 35  | Sản xuất thảm, chăn, đệm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1393                      |



| STT | Tên ngành, nghề kinh doanh                                                                                                            | Mã ngành, nghề kinh doanh |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 36  | Sản xuất các loại dây bện và lưới                                                                                                     | 1394                      |
| 37  | Xây dựng nhà để ở                                                                                                                     | 4101                      |
| 38  | Xây dựng nhà không để ở                                                                                                               | 4102                      |
| 39  | Xây dựng công trình đường bộ                                                                                                          | 4212                      |
| 40  | Xây dựng công trình cấp, thoát nước                                                                                                   | 4222                      |
| 41  | Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác<br>Chi tiết: Xây dựng công trình công nghiệp, công trình hạ tầng đô thị và khu công nghiệp | 4299                      |

Nguồn: CTCP Phú Tài.

## 2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành

| Năm  | Cột mốc quan trọng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1996 | Bộ Quốc phòng chính thức thành lập Công ty Phú Tài thuộc Bộ Tư lệnh Quân khu (quyết định số: 482/QĐ-QP). Trên cơ sở hợp nhất các doanh nghiệp và đơn vị sản xuất: Xí nghiệp 380; Xí nghiệp 224; Xí nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng An Trường; Đội xe; Văn phòng đại diện Đà Nẵng; Văn phòng đại diện Thành phố Hồ Chí Minh.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2000 | Tư lệnh Quân khu 5 đã điều chỉnh cơ cấu tổ chức biên chế Công ty Phú Tài (Quyết định 125/QĐ-QK), bao gồm cơ quan Công ty và 08 đơn vị thành viên: Xí nghiệp 380, Xí nghiệp 224, Xí nghiệp 991, Xí nghiệp Thắng Lợi, Đội sản xuất đá xây dựng và trồng công nông nghiệp, Đội vận tải và sửa chữa cơ khí, Văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh, Chi nhánh tại Thanh Hóa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2004 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bộ Trưởng Bộ Quốc phòng quyết định chuyển đổi Công ty Phú Tài thuộc Quân khu 5 thành Công ty cổ phần Phú Tài (Quyết định số 150/2004/QĐ-BQP). Đầu tư thành lập Nhà máy chế biến gỗ - Chi nhánh Công ty tại tỉnh Đồng Nai.</li> <li>Thành lập Đội sản xuất đá Bình Định.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2005 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bộ Trưởng Bộ Quốc phòng quyết định Công ty cổ phần Phú Tài chính thức đi vào hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2005 (Quyết định số 150/2004/QĐBQP). Công ty cổ phần Phú Tài bao gồm có cơ quan Công ty và 06 đơn vị thành viên: Xí nghiệp 380, Xí nghiệp toyota Đà Nẵng; Xí nghiệp Thắng Lợi; Chi nhánh Công ty tại Đồng Nai; Đội sản xuất đá xây dựng và trồng công nông nghiệp Nhơn Hòa;</li> <li>Văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh.</li> <li>Đầu tư xây dựng Nhà máy chế biến đá ốp lát tại Quy Nhơn.</li> <li>Đầu tư xây dựng Tòa nhà Văn phòng làm việc Công ty cổ phần Phú Tài.</li> </ul> |
| 2006 | Đầu tư thành lập Chi nhánh Công ty cổ phần Phú Tài tại tỉnh Gia Lai.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2007 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Đầu tư xây dựng Chi nhánh Công ty cổ phần Phú Tài – Nhà máy chế biến đá</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

| Năm         | Cột mốc quan trọng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | <p>Bazal, granite tại tỉnh Đắk Nông.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Đầu tư xây dựng di dời Xí nghiệp Thắng Lợi – Chi nhánh Công ty cổ phần Phú Tài.</li> <li>• Đầu tư thành lập Chi nhánh Quy Nhơn – Xí nghiệp Toyota Đà Nẵng Công ty cổ phần Phú Tài.</li> <li>• Đầu tư nhận chuyển nhượng cổ phần chi phối Công ty cổ phần vật liệu xây dựng Phú Yên.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                |
| <b>2008</b> | Đầu tư xây dựng Chi nhánh Công ty cổ phần Phú Tài – Nhà máy chế biến đá granite tại tỉnh Khánh Hòa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>2011</b> | Chính thức trở thành Công ty niêm yết – Bước ngoặt phát triển mới – 20/05/2011. Cổ phiếu của Công ty cổ phần Phú Tài chính thức được niêm yết và giao dịch trên sàn Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh, mã cổ phiếu PTB.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>2012</b> | Đầu tư Mở rộng Xí nghiệp Toyota Đà Nẵng – Công ty cổ phần Phú Tài.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>2013</b> | Đầu tư nhận chuyển nhượng 100% vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV khoáng sản Tuấn Đạt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>2014</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Đầu tư xây dựng Nhà Văn phòng làm việc Xí nghiệp 380.</li> <li>• Đầu tư mở rộng Nhà máy chế biến gỗ Xí nghiệp Thắng Lợi - Công ty cổ phần Phú Tài.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>2015</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Đầu tư thành lập Công ty cổ phần đá Universal.</li> <li>• Đầu tư thành lập Nhà máy chế biến đá ốp lát tại tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Công ty cổ phần Phú Tài.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>2016</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Đầu tư mua cổ phần chi phối Công ty cổ phần ViNa G7.</li> <li>• Đầu tư thành lập Nhà máy chế biến đá ốp lát tại tỉnh Bình Định - Chi nhánh Công ty cổ phần Phú Tài.</li> <li>• Đầu tư thành lập Nhà máy chế biến đá ốp lát tại tỉnh Hưng Yên - Chi nhánh Công ty cổ phần Phú Tài.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>2017</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Đầu tư thành lập Nhà máy chế biến gỗ Phù Cát - Chi nhánh Công ty cổ phần Phú Tài.</li> <li>• Đầu tư nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất của Công ty cổ phần VRG đá Bình Định.</li> <li>• Đầu tư thành lập Nhà máy chế biến đá ốp lát Diên Tân - Chi nhánh Công ty cổ phần Phú Tài.</li> <li>• Thực hiện chuyển đổi 01 chi nhánh sang hình thức Công ty con do Công ty mẹ sở hữu 100% vốn điều lệ: Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai.</li> <li>• Mua lại 70% phần vốn của Công ty sản xuất đá Granite - TNHH Granida.</li> </ul> |
| <b>2018</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Thành lập Công ty TNHH MTV Bất Động Sản Phú Tài.</li> <li>• Nhận chuyển nhượng vốn góp do Công ty TNHH đá Granite Thành Châu Phú Yên (tỉ lệ 100% vốn điều lệ)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



| Năm                | Cột mốc quan trọng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nhận chuyển vốn góp Công ty Cổ phần Đá Phú Tài Ninh Thuận.</li> <li>• Thành lập chi nhánh Công ty cổ phần Phú Tài - Xí nghiệp khai thác đá Khánh Hòa.</li> <li>• Thành lập chi nhánh Công ty cổ phần Phú Tài - Xí nghiệp khai thác đá Bình Định.</li> <li>• Thành lập chi nhánh Công ty cổ phần Phú Tài - Nhà máy chế biến đá Long Mỹ.</li> <li>• Thành lập Công ty TNHH MTV Đá thạch anh cao cấp Phú Tài tại tỉnh Gia Lai</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>2019 - 2020</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Thành lập Công ty TNHH MTV Đá Thạch Anh cao cấp Phú Tài.</li> <li>• Nhận chuyển nhượng vốn góp Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Sơn Phát (tỷ lệ 99% vốn điều lệ).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>2021</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Thành lập Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Yên Bái – Công ty con thuộc sở hữu 100% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Phú Tài.</li> <li>• Sáp nhập nguyên trạng Chi nhánh Công ty cổ phần Phú Tài – Nhà máy chế biến gỗ Phù Cát vào Công ty TNHH MTV gỗ Phú Tài Bình Định.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>2022</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Thông báo tỷ lệ sở hữu nhà đầu tư nước ngoài tối đa lên 25%.</li> <li>• Ngày 16/04/2022, Công ty Phú Tài (PTB) phát hành gần 19,44 triệu cổ phiếu trả cổ tức năm 2021. Tỷ lệ phát hành 40%, tương ứng cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được nhận về 40 cổ phiếu mới. Giá trị phát hành theo mệnh giá hơn 194,4 tỷ đồng. Vốn góp chủ sở hữu tăng lên 680.384.030.000 đồng tương đương 68.038.403 cổ phiếu.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>2023</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Giảm tỷ lệ sở hữu Công ty con – Công ty cổ phần Vật liệu xây dựng Phú Yên từ 50,65% xuống tỷ lệ sở hữu 49%.</li> <li>• Thành lập Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hoà – Công ty con thuộc sở hữu 100% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Phú Tài.</li> <li>• Ngày 16/08/2023, Công ty Phú Tài thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 28 với lý do giảm vốn điều lệ từ 680.384.030.000 đồng xuống 669.384.030.000 đồng sau khi thực hiện mua lại 1.100.000 cổ phiếu, nhằm gia tăng thanh khoản cho cổ phiếu, gia tăng lợi ích cho cổ đông.</li> </ul>                                                                                                                |
| <b>2024</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Công ty Cổ phần Phú Tài đã triển khai nhiều hoạt động nhằm tối ưu hóa bộ máy tổ chức và nâng cao hiệu quả hoạt động. Theo đó, Công ty đã thực hiện tái cơ cấu hệ thống bằng cách chuyển đổi pháp nhân hoạt động của một số chi nhánh thành công ty con TNHH MTV để tập trung nguồn lực và cải thiện hiệu quả kinh doanh.</li> <li>• PTB đã góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trì, trong đó Công ty nắm giữ 60% vốn điều lệ. Công ty mới này có lĩnh vực kinh doanh chính là bất động sản, bao gồm quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc thuê.</li> <li>• PTB tự hào được cấp giấy chứng nhận danh hiệu điện tử, ghi nhận là một trong</li> </ul> |

| Năm | Cột mốc quan trọng                                                                                                                                           |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | 424 doanh nghiệp đạt chuẩn công bố thông tin, theo chương trình IR Awards (2011- 2024) do Vietstock, Hiệp hội VAFE và Tạp chí điện tử FiLi phối hợp tổ chức. |

*Nguồn: CTCP Phú Tài.*

*[Phần còn lại của trang này được cố ý để trống]*

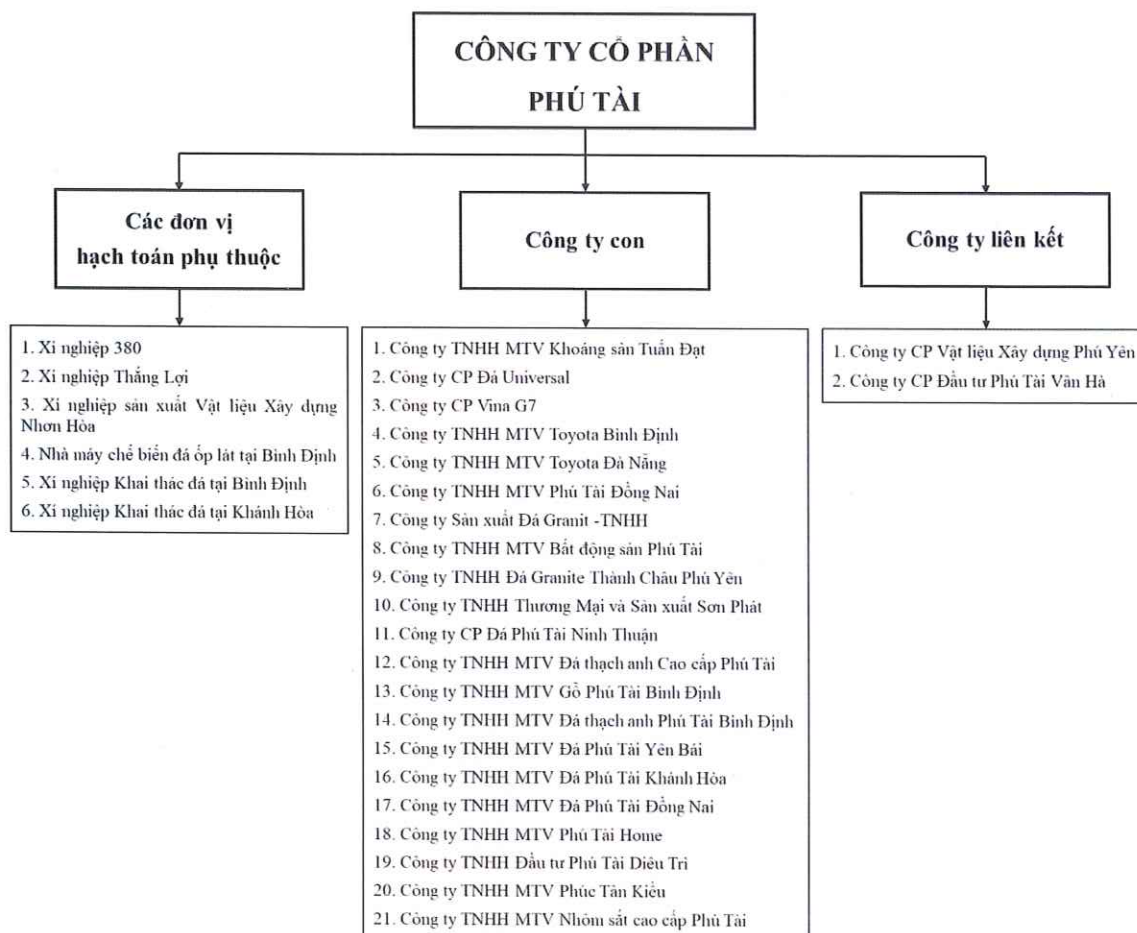


## 3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành

CTCP Phú Tài được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14, Điều lệ của Công ty và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Công ty có trụ sở chính tại Số 278, đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai; 07 đơn vị hạch toán phụ thuộc; 20 công ty con và 02 công ty liên kết.

Sơ đồ IV-1: Sơ đồ cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành



Nguồn: CTCP Phú Tài.

- Thông tin về các đơn vị hạch toán phụ thuộc như sau:

| STT | Tên đơn vị                                    | Địa chỉ                           | Hoạt động kinh doanh                 |
|-----|-----------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| 1   | Xí nghiệp 380                                 | Phường Quy Nhơn Bắc, Tỉnh Gia Lai | Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm đá |
| 2   | Xí nghiệp Thăng Lợi                           | Xã Tuy Phước Tây, Tỉnh Gia Lai    | Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gỗ |
| 3   | Xí nghiệp sản xuất Vật liệu Xây dựng Nhơn Hòa | Phường An Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai  | Khai thác, chế biến đá               |
| 4   | Nhà máy chế biến đá ốp lát Bình Định          | Xã Xuân An, Tỉnh Gia Lai          | Chế biến và kinh doanh đá            |

| STT | Tên đơn vị                           | Địa chỉ                     | Hoạt động kinh doanh   |
|-----|--------------------------------------|-----------------------------|------------------------|
| 5   | Xí nghiệp khai thác đá tại Bình Định | Xã Xuân An, Tỉnh Gia Lai    | Khai thác, chế biến đá |
| 6   | Xí nghiệp khai thác đá tại Khánh Hòa | Xã Diên Thọ, Tỉnh Khánh Hòa | Khai thác, chế biến đá |

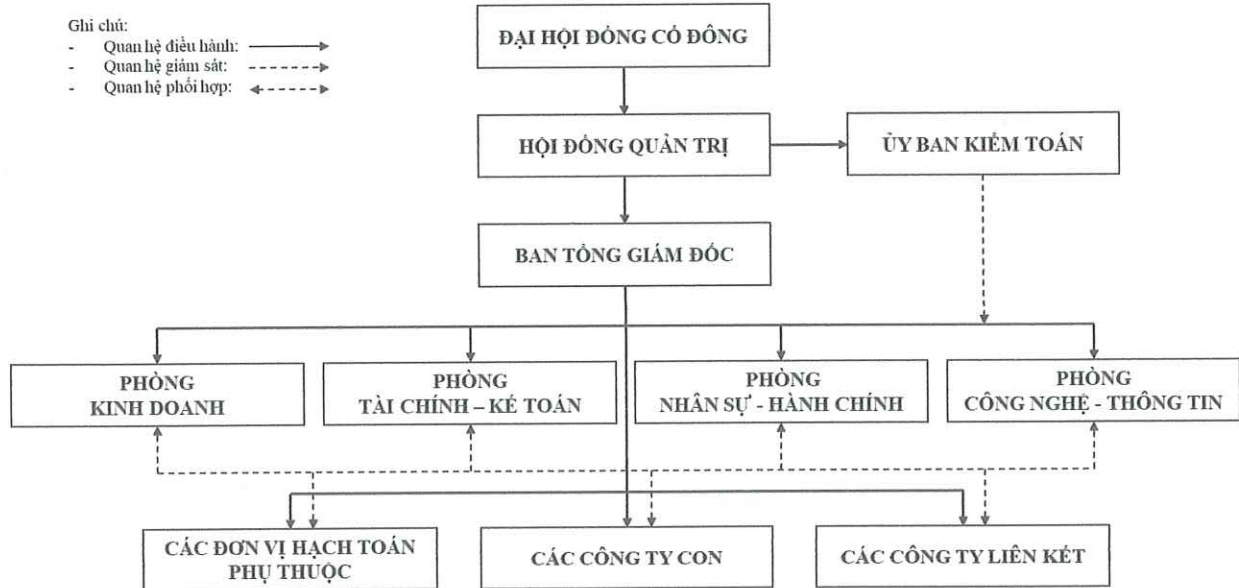
Ngoài ra, để thực hiện việc tái cơ cấu hệ thống các đơn vị thành viên của Công ty, HĐQT đã quyết định chấm dứt hoạt động Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh, Nhà máy chế biến đá Long Mỹ, Nhà máy chế biến gỗ Phù Cát và Xí nghiệp Khai thác đá Vạn Ninh. Công ty đang thực hiện các thủ tục cần thiết để đóng mã số thuế phụ thuộc và giải thể các đơn vị này.

- Thông tin về các công ty con và công ty liên doanh, liên kết được trình bày chi tiết ở mục 5.2 và mục 5.3 phần IV dưới đây.

#### 4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành

Bộ máy quản lý được tổ chức theo mô hình gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc.

Sơ đồ IV-2: Sơ đồ bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành



Nguồn: CTCP Phú Tài.

#### ❖ Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty.

Đại hội đồng cổ đông họp thường niên mỗi năm một lần và trong thời hạn bốn (04) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Hội đồng quản trị quyết định gia hạn họp Đại hội đồng cổ đông thường niên trong trường hợp cần thiết, nhưng không quá sáu (06) tháng kể từ ngày kết



thúc nã tài chính. Ngoài cuộc họp thường niên, Đại hội đồng cổ đông có thể họp bất thường. Địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông được xác định là nơi chủ tọa tham dự họp và phải ở trên lãnh thổ Việt Nam.

ĐHĐCĐ có quyền và nhiệm vụ thông qua định hướng phát triển, quyết định các phương án, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh; quyết định sửa đổi, bổ sung vốn điều lệ của Công ty; bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị; và quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty và các quyền, nhiệm vụ khác theo quy định của Điều lệ Công ty.

#### ❖ Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị là 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

HĐQT giữ vai trò định hướng chiến lược, kế hoạch hoạt động hàng năm; chỉ đạo và giám sát hoạt động của Công ty thông qua Ban Tổng Giám đốc và các phòng ban khác. Quyền và nghĩa vụ cụ thể của Hội đồng quản trị được Quy định tại Điều lệ Công ty.

Hội đồng quản trị hiện tại bao gồm 08 thành viên; trong đó Chủ tịch HĐQT, 05 thành viên tham gia điều hành và 02 thành viên độc lập. Cụ thể, danh sách thành viên Hội đồng quản trị như sau:

| STT | Thành viên      | Chức vụ                                      |
|-----|-----------------|----------------------------------------------|
| 1   | Lê Văn Thảo     | Chủ tịch HĐQT                                |
| 2   | Nguyễn Sỹ Hòe   | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc           |
| 3   | Phan Quốc Hoài  | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc       |
| 4   | Trần Thanh Cung | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc       |
| 5   | Lê Văn Lộc      | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc       |
| 6   | Lê Anh Văn      | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc       |
| 7   | Đoàn Minh Sơn   | Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT   |
| 8   | Phan Hồng Quý   | Thành viên HĐQT độc lập kiêm Thành viên UBKT |

*Nguồn: CTCP Phú Tài.*

#### ❖ Ủy Ban kiểm toán

Ủy ban kiểm toán là cơ quan chuyên môn thuộc Hội đồng quản trị, được thành lập với 02 thành viên đồng thời là thành viên HĐQT độc lập. UBKT có vai trò giám sát tính trung thực của Báo cáo tài chính của Công ty, rà soát hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro và các quyền, nghĩa vụ khác quy định tại Điều lệ Công ty. Danh sách thành viên UBKT gồm:

| STT | Thành viên    | Chức vụ                                    |
|-----|---------------|--------------------------------------------|
| 1   | Đoàn Minh Sơn | Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT |

| STT | Thành viên    | Chức vụ                              |
|-----|---------------|--------------------------------------|
| 2   | Phan Hồng Quý | Thành viên HĐQT kiêm Thành viên UBKT |

Nguồn: CTCP Phú Tài.

## ❖ Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng quản trị bổ nhiệm một (01) thành viên Hội đồng quản trị hoặc một người khác làm Tổng Giám đốc. Nhiệm kỳ của Tổng Giám đốc không quá năm (05) năm và có thể được tái bổ nhiệm.

Ban Tổng Giám đốc có quyền điều hành hoạt động kinh doanh, ký kết hợp đồng, quản lý nhân sự và đại diện công ty theo thẩm quyền quy định tại Điều lệ của Công ty; đồng thời có nghĩa vụ tổ chức thực hiện triển khai các kế hoạch, nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ, có trách nhiệm báo cáo cho HĐQT và chịu trách nhiệm về kết quả hoạt động.

Danh sách Ban Tổng Giám đốc gồm:

| STT | Họ và Tên       | Chức vụ                                |
|-----|-----------------|----------------------------------------|
| 1   | Nguyễn Sỹ Hòe   | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc     |
| 2   | Phan Quốc Hoài  | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc |
| 3   | Trần Thanh Cung | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc |
| 4   | Lê Văn Lộc      | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc |
| 5   | Lê Anh Văn      | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc |
| 6   | Ông Lê Văn Luận | Phó Tổng Giám đốc                      |

Nguồn: CTCP Phú Tài.

## ❖ Các phòng ban chức năng

Các phòng ban tại Phú Tài với các chức năng, nhiệm vụ chính như sau:

- **Phòng Kinh doanh:** Phòng Kinh doanh tham mưu cho HĐQT, Ban TGD trong xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh, theo dõi, đánh giá kết quả thực hiện và báo cáo. Phòng đồng thời phụ trách hoạt động thương mại, đấu thầu, thực hiện các hợp đồng, quản lý chi phí, nghiên cứu thị trường, phân tích đối thủ cạnh tranh và tham mưu chiến lược phát triển cho công ty.
- **Phòng Tài chính – Kế toán:** Phòng Tài chính – Kế toán tham mưu cho HĐQT, Ban TGD về quản lý tài chính, kế toán, vốn, tài sản và kiểm soát nội bộ. Phòng có nhiệm vụ lập và theo dõi kế hoạch tài chính, quản lý nợ vay và tài sản, tổ chức hạch toán theo quy định, xây dựng phương án cơ cấu vốn, huy động nguồn vốn phục vụ sản xuất kinh doanh, đồng thời quản lý, kiểm kê và đề xuất giải pháp sử dụng tài sản hiệu quả.
- **Phòng Hành chính – Nhân sự:** Phòng Hành chính – Nhân sự tham mưu cho HĐQT, Ban TGD về tổ chức bộ máy, tuyển dụng, đào tạo, quản lý lao động, tiền lương, chế độ chính



sách; xây dựng và hoàn thiện quy chế, quy định công ty. Phòng đồng thời phụ trách hành chính văn phòng, quan hệ cơ quan nhà nước, quản lý hồ sơ pháp lý, tài sản, đất đai, phương tiện, con dấu; tổ chức hội nghị, sự kiện, công tác bảo vệ – an toàn – môi trường, cùng các hoạt động văn hóa, đoàn thể, đảm bảo phục vụ hiệu quả hoạt động của công ty.

- **Phòng Công nghệ - Thông tin:** Phòng Công nghệ – Thông tin tham mưu cho Ban TGD về chuyển đổi số, quản lý và phát triển hệ thống CNTT. Phòng có nhiệm vụ lập kế hoạch, triển khai và giám sát các dự án CNTT; quản lý hạ tầng, phần mềm và ứng dụng; đảm bảo an toàn, bảo mật và hiệu suất hệ thống; đồng thời đào tạo, hỗ trợ các bộ phận khai thác hiệu quả CNTT và thực hiện các nhiệm vụ theo phân công.

**5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối**

**5.1. Danh sách công ty mẹ của Tổ chức phát hành**

Không có.

**5.2. Danh sách công ty con của Tổ chức phát hành**

| STT | Công ty con                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |            |            |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| 1.  | <b>Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuần Đạt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |            |            |
|     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ngày thành lập: 25/07/2003</li> <li>▪ Giấy CNĐKDN số: 4100566692 do Sở Tài chính tỉnh Gia Lai cấp đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 11/07/2025</li> <li>▪ Địa chỉ: Thôn Hội Khánh, Xã Phù Mỹ Tây, Tỉnh Gia Lai</li> <li>▪ Hoạt động kinh doanh chính: Khai thác, chế biến đá</li> <li>▪ Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng</li> <li>▪ Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của của PTB tại Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuần Đạt:</li> </ul> |            |            |            |
|     | Chỉ tiêu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 30/09/2025 |
|     | Tỷ lệ sở hữu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 100%       | 100%       | 100%       |
|     | Tỷ lệ biểu quyết                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 100%       | 100%       | 100%       |

| STT              | Công ty con                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |            |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|------|------|------|------------------|------|------|------|
| 2.               | <div><b>CTCP Đá Universal</b></div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>Ngày thành lập: 31/07/2015</li><li>Giấy CNĐKDN số: 0313377519 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 17/12/2018</li><li>Địa chỉ: Số 10 đường Tân Lập 1, Phường Tăng Nhơn Phú, TP.HCM</li><li>Hoạt động kinh doanh chính: Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm đá</li><li>Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng</li><li>Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của PTB tại CTCP Đá Universal:</li></ul></div> <table><tr><td>Chỉ tiêu</td><td>31/12/2023</td><td>31/12/2024</td><td>30/09/2025</td></tr><tr><td>Tỷ lệ sở hữu</td><td>60%</td><td>60%</td><td>60%</td></tr><tr><td>Tỷ lệ biểu quyết</td><td>60%</td><td>60%</td><td>60%</td></tr></table> <div>(*) Tại ngày 30/9/2025, Phú Tài đã trích lập gần 60% giá trị khoản đầu tư vào CTCP Đá Universal, tương đương khoảng 3.462 triệu đồng.</div> | Chỉ tiêu   | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 30/09/2025 | Tỷ lệ sở hữu | 60%  | 60%  | 60%  | Tỷ lệ biểu quyết | 60%  | 60%  | 60%  |
| Chỉ tiêu         | 31/12/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 31/12/2024 | 30/09/2025 |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| Tỷ lệ sở hữu     | 60%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 60%        | 60%        |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| Tỷ lệ biểu quyết | 60%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 60%        | 60%        |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| 3.               | <div><b>CTCP Vina G7</b></div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>Ngày thành lập: 03/10/2006</li><li>Giấy CNĐKDN số: 3600846488 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 27/05/2021</li><li>Địa chỉ: Cụm công nghiệp Tam Phước 1, Khu phố Long Khánh 3, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai</li><li>Hoạt động kinh doanh chính: Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gỗ</li><li>Vốn điều lệ: 63.000.000.000 đồng</li><li>Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của PTB tại CTCP Vina G7:</li></ul></div> <table><tr><td>Chỉ tiêu</td><td>31/12/2023</td><td>31/12/2024</td><td>30/09/2025</td></tr><tr><td>Tỷ lệ sở hữu</td><td>75%</td><td>75%</td><td>75%</td></tr><tr><td>Tỷ lệ biểu quyết</td><td>75%</td><td>75%</td><td>75%</td></tr></table>                                                                                                                                            | Chỉ tiêu   | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 30/09/2025 | Tỷ lệ sở hữu | 75%  | 75%  | 75%  | Tỷ lệ biểu quyết | 75%  | 75%  | 75%  |
| Chỉ tiêu         | 31/12/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 31/12/2024 | 30/09/2025 |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| Tỷ lệ sở hữu     | 75%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 75%        | 75%        |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| Tỷ lệ biểu quyết | 75%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 75%        | 75%        |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| 4.               | <div><b>Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định</b></div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>Ngày thành lập: 23/12/2016</li><li>Giấy CNĐKDN số: 4101478022 do Sở Tài chính tỉnh Gia Lai cấp đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 15/08/2025</li><li>Địa chỉ: 278A đường Nguyễn Thị Định, Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai</li><li>Hoạt động kinh doanh chính: Mua bán, sửa chữa xe ô tô</li><li>Vốn điều lệ: 25.309.025.243 đồng</li><li>Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của PTB tại Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định:</li></ul></div> <table><tr><td>Chỉ tiêu</td><td>31/12/2023</td><td>31/12/2024</td><td>30/09/2025</td></tr><tr><td>Tỷ lệ sở hữu</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td></tr><tr><td>Tỷ lệ biểu quyết</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td></tr></table>                                                                                                                               | Chỉ tiêu   | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 30/09/2025 | Tỷ lệ sở hữu | 100% | 100% | 100% | Tỷ lệ biểu quyết | 100% | 100% | 100% |
| Chỉ tiêu         | 31/12/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 31/12/2024 | 30/09/2025 |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| Tỷ lệ sở hữu     | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 100%       | 100%       |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| Tỷ lệ biểu quyết | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 100%       | 100%       |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |



| STT              | Công ty con                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |            |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|------|------|------|------------------|------|------|------|
| 5.               | <div><b>Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng</b><ul style="list-style-type: none"><li>Ngày thành lập: 30/12/2016</li><li>Giấy CNĐKDN số: 0401808330 do Sở Tài chính Thành phố Đà Nẵng cấp đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 04/08/2025</li><li>Địa chỉ: 61-79 Duy Tân, Phường Hòa Cường, Thành phố Đà Nẵng</li><li>Hoạt động kinh doanh chính: Mua bán, sửa chữa xe ô tô</li><li>Vốn điều lệ: 40.000.000.000 đồng</li><li>Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của PTB tại Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng:</li></ul><table><tr><th>Chi tiêu</th><th>31/12/2023</th><th>31/12/2024</th><th>30/09/2025</th></tr><tr><td>Tỷ lệ sở hữu</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td></tr><tr><td>Tỷ lệ biểu quyết</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td></tr></table></div>                           | Chi tiêu   | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 30/09/2025 | Tỷ lệ sở hữu | 100% | 100% | 100% | Tỷ lệ biểu quyết | 100% | 100% | 100% |
| Chi tiêu         | 31/12/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 31/12/2024 | 30/09/2025 |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| Tỷ lệ sở hữu     | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 100%       | 100%       |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| Tỷ lệ biểu quyết | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 100%       | 100%       |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| 6.               | <div><b>Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai</b><ul style="list-style-type: none"><li>Ngày thành lập: 29/03/2017</li><li>Giấy CNĐKDN số: 3603453950 do Sở Tài chính Tỉnh Đồng Nai cấp đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 17/09/2025</li><li>Địa chỉ: Lô 14, đường số 6, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, Tỉnh Đồng Nai</li><li>Hoạt động kinh doanh chính: Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gỗ</li><li>Vốn điều lệ: 45.000.000.000 đồng</li><li>Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của PTB tại Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai:</li></ul><table><tr><th>Chi tiêu</th><th>31/12/2023</th><th>31/12/2024</th><th>30/09/2025</th></tr><tr><td>Tỷ lệ sở hữu</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td></tr><tr><td>Tỷ lệ biểu quyết</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td></tr></table></div> | Chi tiêu   | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 30/09/2025 | Tỷ lệ sở hữu | 100% | 100% | 100% | Tỷ lệ biểu quyết | 100% | 100% | 100% |
| Chi tiêu         | 31/12/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 31/12/2024 | 30/09/2025 |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| Tỷ lệ sở hữu     | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 100%       | 100%       |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| Tỷ lệ biểu quyết | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 100%       | 100%       |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| 7.               | <div><b>Công ty Sản xuất Đá Granit - TNHH</b><ul style="list-style-type: none"><li>Ngày thành lập: 30/03/1993</li><li>Giấy CNĐKDN số: 0301417492 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Yên cấp đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 20/09/2024</li><li>Địa chỉ: Quốc Lộ 25, Ba Bản, Xã Sơn Hòa, Tỉnh Đắk Lắk</li><li>Hoạt động kinh doanh chính: Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm đá</li><li>Vốn điều lệ: 82.500.000.000 đồng</li><li>Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của PTB tại Công ty TNHH Sản xuất Đá Granit:</li></ul><table><tr><th>Chi tiêu</th><th>31/12/2023</th><th>31/12/2024</th><th>30/09/2025</th></tr><tr><td>Tỷ lệ sở hữu</td><td>70%</td><td>70%</td><td>70%</td></tr><tr><td>Tỷ lệ biểu quyết</td><td>70%</td><td>70%</td><td>70%</td></tr></table></div>                     | Chi tiêu   | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 30/09/2025 | Tỷ lệ sở hữu | 70%  | 70%  | 70%  | Tỷ lệ biểu quyết | 70%  | 70%  | 70%  |
| Chi tiêu         | 31/12/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 31/12/2024 | 30/09/2025 |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| Tỷ lệ sở hữu     | 70%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 70%        | 70%        |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| Tỷ lệ biểu quyết | 70%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 70%        | 70%        |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |

| STT              | Công ty con                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |            |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|------|------|------|------------------|------|------|------|
| 8.               | <div><b>Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài</b><ul style="list-style-type: none"><li>Ngày thành lập: 02/05/2018</li><li>Giấy CNĐKDN số: 4101512322 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 29/12/2023</li><li>Địa chỉ: 278 đường Nguyễn Thị Định, Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai</li><li>Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh Bất động sản</li><li>Vốn điều lệ: 255.000.000.000 đồng</li><li>Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của PTB tại Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài:</li></ul></div> <table><tr><th>Chỉ tiêu</th><th>31/12/2023</th><th>31/12/2024</th><th>30/09/2025</th></tr><tr><td>Tỷ lệ sở hữu</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td></tr><tr><td>Tỷ lệ biểu quyết</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td></tr></table> | Chỉ tiêu   | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 30/09/2025 | Tỷ lệ sở hữu | 100% | 100% | 100% | Tỷ lệ biểu quyết | 100% | 100% | 100% |
| Chỉ tiêu         | 31/12/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 31/12/2024 | 30/09/2025 |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| Tỷ lệ sở hữu     | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 100%       | 100%       |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| Tỷ lệ biểu quyết | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 100%       | 100%       |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| 9.               | <div><b>Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu Phú Yên</b><ul style="list-style-type: none"><li>Ngày thành lập: 15/03/2018</li><li>Giấy CNĐKDN số: 4401046834 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Yên cấp đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 06/06/2023</li><li>Địa chỉ: Thôn Lãnh Trường, xã Xuân Lãnh, tỉnh Đắk Lắk</li><li>Hoạt động kinh doanh chính: Khai thác, chế biến đá</li><li>Vốn điều lệ: 30.000.000.000 đồng</li><li>Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của PTB tại Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu Phú Yên:</li></ul></div> <table><tr><th>Chỉ tiêu</th><th>31/12/2023</th><th>31/12/2024</th><th>30/09/2025</th></tr><tr><td>Tỷ lệ sở hữu</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td></tr><tr><td>Tỷ lệ biểu quyết</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td></tr></table>           | Chỉ tiêu   | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 30/09/2025 | Tỷ lệ sở hữu | 100% | 100% | 100% | Tỷ lệ biểu quyết | 100% | 100% | 100% |
| Chỉ tiêu         | 31/12/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 31/12/2024 | 30/09/2025 |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| Tỷ lệ sở hữu     | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 100%       | 100%       |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| Tỷ lệ biểu quyết | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 100%       | 100%       |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| 10.              | <div><b>Công ty TNHH Thương Mại và Sản xuất Sơn Phát</b><ul style="list-style-type: none"><li>Ngày thành lập: 18/03/2008</li><li>Giấy CNĐKDN số: 4200741669 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 30/01/2024</li><li>Địa chỉ: Thôn Tân Dân, Xã Vạn Thắng, Tỉnh Khánh Hòa</li><li>Hoạt động kinh doanh chính: Khai thác, chế biến đá</li><li>Vốn điều lệ: 29.000.000.000 đồng</li><li>Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của PTB tại Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Sơn Phát:</li></ul></div> <table><tr><th>Chỉ tiêu</th><th>31/12/2023</th><th>31/12/2024</th><th>30/09/2025</th></tr><tr><td>Tỷ lệ sở hữu</td><td>99%</td><td>99%</td><td>99%</td></tr><tr><td>Tỷ lệ biểu quyết</td><td>99%</td><td>99%</td><td>99%</td></tr></table>            | Chỉ tiêu   | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 30/09/2025 | Tỷ lệ sở hữu | 99%  | 99%  | 99%  | Tỷ lệ biểu quyết | 99%  | 99%  | 99%  |
| Chỉ tiêu         | 31/12/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 31/12/2024 | 30/09/2025 |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| Tỷ lệ sở hữu     | 99%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 99%        | 99%        |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| Tỷ lệ biểu quyết | 99%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 99%        | 99%        |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |



| STT              | Công ty con                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |            |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|------|------|------|------------------|------|------|------|
| 11.              | <div><b>CTCP Đá Phú Tài Ninh Thuận</b></div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>Ngày thành lập: 07/11/2008</li><li>Giấy CNĐKDN số: 0103008804 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận cấp đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 22/03/2023</li><li>Địa chỉ: Lô 16 - N2 Đường 16 tháng 4, Phường Đông Hải, Tỉnh Khánh Hòa</li><li>Hoạt động kinh doanh chính: Sản xuất, chế biến đá</li><li>Vốn điều lệ: 35.000.000.000 đồng</li><li>Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của PTB tại CTCP Đá Phú Tài Ninh Thuận:</li></ul></div> <table><tr><td>Chỉ tiêu</td><td>31/12/2023</td><td>31/12/2024</td><td>30/09/2025</td></tr><tr><td>Tỷ lệ sở hữu</td><td>98%</td><td>98%</td><td>98%</td></tr><tr><td>Tỷ lệ biểu quyết</td><td>98%</td><td>98%</td><td>98%</td></tr></table>                                                  | Chỉ tiêu   | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 30/09/2025 | Tỷ lệ sở hữu | 98%  | 98%  | 98%  | Tỷ lệ biểu quyết | 98%  | 98%  | 98%  |
| Chỉ tiêu         | 31/12/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 31/12/2024 | 30/09/2025 |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| Tỷ lệ sở hữu     | 98%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 98%        | 98%        |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| Tỷ lệ biểu quyết | 98%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 98%        | 98%        |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| 12.              | <div><b>Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Cao cấp Phú Tài</b></div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>Ngày thành lập: 28/05/2019</li><li>Giấy CNĐKDN số: 3603646085 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 26/08/2024</li><li>Địa chỉ: Lô B112-114, KCN Dệt May Nhơn Trạch, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai</li><li>Hoạt động kinh doanh chính: Sản xuất, chế biến đá</li><li>Vốn điều lệ: 150.000.000.000 đồng</li><li>Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của PTB tại Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Cao cấp Phú Tài:</li></ul></div> <table><tr><td>Chỉ tiêu</td><td>31/12/2023</td><td>31/12/2024</td><td>30/09/2025</td></tr><tr><td>Tỷ lệ sở hữu</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td></tr><tr><td>Tỷ lệ biểu quyết</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td></tr></table>   | Chỉ tiêu   | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 30/09/2025 | Tỷ lệ sở hữu | 100% | 100% | 100% | Tỷ lệ biểu quyết | 100% | 100% | 100% |
| Chỉ tiêu         | 31/12/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 31/12/2024 | 30/09/2025 |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| Tỷ lệ sở hữu     | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 100%       | 100%       |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| Tỷ lệ biểu quyết | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 100%       | 100%       |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| 13.              | <div><b>Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định</b></div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>Ngày thành lập: 17/08/2020</li><li>Giấy CNĐKDN số: 4101571624 do Sở Tài chính tỉnh Gia Lai cấp đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 22/07/2025</li><li>Địa chỉ: Lô B1-B9, B10C, B11, B12 CCN Cát Nhơn, Thôn Liên Trì, Xã Xuân An, Tỉnh Gia Lai</li><li>Hoạt động kinh doanh chính: Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gỗ</li><li>Vốn điều lệ: 146.000.000.000 đồng</li><li>Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của PTB tại Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định:</li></ul></div> <table><tr><td>Chỉ tiêu</td><td>31/12/2023</td><td>31/12/2024</td><td>30/09/2025</td></tr><tr><td>Tỷ lệ sở hữu</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td></tr><tr><td>Tỷ lệ biểu quyết</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td></tr></table> | Chỉ tiêu   | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 30/09/2025 | Tỷ lệ sở hữu | 100% | 100% | 100% | Tỷ lệ biểu quyết | 100% | 100% | 100% |
| Chỉ tiêu         | 31/12/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 31/12/2024 | 30/09/2025 |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| Tỷ lệ sở hữu     | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 100%       | 100%       |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| Tỷ lệ biểu quyết | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 100%       | 100%       |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |

| STT              | Công ty con                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |            |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|------|------|------|------------------|------|------|------|
| 14.              | <div><b>Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình Định</b><ul style="list-style-type: none"><li>Ngày thành lập: 17/06/2021</li><li>Giấy CNĐKDN số: 4101599556 do Sở Tài chính tỉnh Gia Lai cấp đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 15/08/2025</li><li>Địa chỉ: Lô C1-5, Khu Công nghiệp Long Mỹ, Phường Quy Nhơn Tây, Tỉnh Gia Lai</li><li>Hoạt động kinh doanh chính: Sản xuất, chế biến đá và bột đá</li><li>Vốn điều lệ: 64.900.000.000 đồng</li><li>Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của PTB tại Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình Định:</li></ul><table><tr><th>Chỉ tiêu</th><th>31/12/2023</th><th>31/12/2024</th><th>30/09/2025</th></tr><tr><td>Tỷ lệ sở hữu</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td></tr><tr><td>Tỷ lệ biểu quyết</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td></tr></table></div>                                                                       | Chỉ tiêu   | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 30/09/2025 | Tỷ lệ sở hữu | 100% | 100% | 100% | Tỷ lệ biểu quyết | 100% | 100% | 100% |
| Chỉ tiêu         | 31/12/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 31/12/2024 | 30/09/2025 |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| Tỷ lệ sở hữu     | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 100%       | 100%       |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| Tỷ lệ biểu quyết | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 100%       | 100%       |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| 15.              | <div><b>Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Yên Bái</b><ul style="list-style-type: none"><li>Ngày thành lập: 06/12/2021</li><li>Giấy CNĐKDN số: 5200928771 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Yên Bái cấp đăng ký thay đổi lần 1 ngày 20/09/2022</li><li>Địa chỉ: Thôn Trung Tâm, Xã Mường Lai, Tỉnh Lào Cai</li><li>Hoạt động kinh doanh chính: Khai thác, chế biến đá</li><li>Vốn điều lệ: 30.000.000.000 đồng</li><li>Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của PTB tại Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Yên Bái:</li></ul><table><tr><th>Chỉ tiêu</th><th>31/12/2023</th><th>31/12/2024</th><th>30/09/2025</th></tr><tr><td>Tỷ lệ sở hữu</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td></tr><tr><td>Tỷ lệ biểu quyết</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td></tr></table><div>(*) Tại ngày 30/09/2025, Phú Tài đã trích lập 100% giá trị khoản đầu tư vào Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Yên Bái.</div></div> | Chỉ tiêu   | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 30/09/2025 | Tỷ lệ sở hữu | 100% | 100% | 100% | Tỷ lệ biểu quyết | 100% | 100% | 100% |
| Chỉ tiêu         | 31/12/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 31/12/2024 | 30/09/2025 |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| Tỷ lệ sở hữu     | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 100%       | 100%       |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| Tỷ lệ biểu quyết | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 100%       | 100%       |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |



| STT              | Công ty con                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |            |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|------|------|------|------------------|------|------|------|
| 16.              | <div><b>Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa</b><ul style="list-style-type: none"><li>Ngày thành lập: 07/04/2023</li><li>Giấy CNĐKDN số: 4201976536 do Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa cấp đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 27/08/2025</li><li>Địa chỉ: Thôn Lâm Điền, Xã Tu Bông, Tỉnh Khánh Hòa</li><li>Hoạt động kinh doanh chính: Khai thác, chế biến đá</li><li>Vốn điều lệ: 60.000.000.000 đồng</li><li>Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của PTB tại Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa:</li></ul></div> <table><tr><td>Chỉ tiêu</td><td>31/12/2023</td><td>31/12/2024</td><td>30/09/2025</td></tr><tr><td>Tỷ lệ sở hữu</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td></tr><tr><td>Tỷ lệ biểu quyết</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td></tr></table>                                     | Chỉ tiêu   | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 30/09/2025 | Tỷ lệ sở hữu | 100% | 100% | 100% | Tỷ lệ biểu quyết | 100% | 100% | 100% |
| Chỉ tiêu         | 31/12/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 31/12/2024 | 30/09/2025 |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| Tỷ lệ sở hữu     | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 100%       | 100%       |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| Tỷ lệ biểu quyết | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 100%       | 100%       |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| 17.              | <div><b>Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai</b><ul style="list-style-type: none"><li>Ngày thành lập: 18/04/2023</li><li>Giấy CNĐKDN số: 3603910653 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 10/09/2025</li><li>Địa chỉ: Lô số IX, Khu công nghiệp Nhơn Trạch II - Nhơn Phú, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai</li><li>Hoạt động kinh doanh chính: Khai thác, chế biến đá</li><li>Vốn điều lệ: 50.000.000.000 đồng</li><li>Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của PTB tại Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai:</li></ul></div> <table><tr><td>Chỉ tiêu</td><td>31/12/2023</td><td>31/12/2024</td><td>30/09/2025</td></tr><tr><td>Tỷ lệ sở hữu</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td></tr><tr><td>Tỷ lệ biểu quyết</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td></tr></table> | Chỉ tiêu   | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 30/09/2025 | Tỷ lệ sở hữu | 100% | 100% | 100% | Tỷ lệ biểu quyết | 100% | 100% | 100% |
| Chỉ tiêu         | 31/12/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 31/12/2024 | 30/09/2025 |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| Tỷ lệ sở hữu     | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 100%       | 100%       |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| Tỷ lệ biểu quyết | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 100%       | 100%       |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| 18.              | <div><b>Công ty TNHH MTV Phú Tài Home</b><ul style="list-style-type: none"><li>Ngày thành lập: 31/10/2023</li><li>Giấy CNĐKDN số: 0318138225 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 04/09/2025</li><li>Địa chỉ: 14E Phan Văn Trị, Phường Hạnh Thông, Thành phố HCM</li><li>Hoạt động kinh doanh chính: Thi công, thương mại các sản phẩm gỗ, đá</li><li>Vốn điều lệ: 50.000.000.000 đồng</li><li>Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của PTB tại Công ty TNHH MTV Phú Tài Home:</li></ul></div> <table><tr><td>Chỉ tiêu</td><td>31/12/2023</td><td>31/12/2024</td><td>30/09/2025</td></tr><tr><td>Tỷ lệ sở hữu</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td></tr><tr><td>Tỷ lệ biểu quyết</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td></tr></table>                   | Chỉ tiêu   | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 30/09/2025 | Tỷ lệ sở hữu | 100% | 100% | 100% | Tỷ lệ biểu quyết | 100% | 100% | 100% |
| Chỉ tiêu         | 31/12/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 31/12/2024 | 30/09/2025 |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| Tỷ lệ sở hữu     | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 100%       | 100%       |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |
| Tỷ lệ biểu quyết | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 100%       | 100%       |            |            |              |      |      |      |                  |      |      |      |

| STT              | Công ty con                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |            |            |            |              |   |     |      |                  |   |     |      |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|---|-----|------|------------------|---|-----|------|
| 19.              | <p><b>Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trì</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ngày thành lập: 30/01/2024</li><li>▪ Giấy CNĐKDN số: 4101637716 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp đăng ký lần đầu ngày 30/01/2024</li><li>▪ Địa chỉ: Tầng 03 Tòa Nhà Phú Tài Số 278, Đường Nguyễn Thị Định, Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai</li><li>▪ Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản</li><li>▪ Vốn điều lệ: 180.000.000.000 đồng</li><li>▪ Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của PTB tại Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trì:</li></ul> <table><tr><th>Chỉ tiêu</th><th>31/12/2023</th><th>31/12/2024</th><th>30/09/2025</th></tr><tr><td>Tỷ lệ sở hữu</td><td>-</td><td>60%</td><td>60%</td></tr><tr><td>Tỷ lệ biểu quyết</td><td>-</td><td>60%</td><td>60%</td></tr></table> | Chỉ tiêu   | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 30/09/2025 | Tỷ lệ sở hữu | - | 60% | 60%  | Tỷ lệ biểu quyết | - | 60% | 60%  |
| Chỉ tiêu         | 31/12/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 31/12/2024 | 30/09/2025 |            |            |              |   |     |      |                  |   |     |      |
| Tỷ lệ sở hữu     | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 60%        | 60%        |            |            |              |   |     |      |                  |   |     |      |
| Tỷ lệ biểu quyết | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 60%        | 60%        |            |            |              |   |     |      |                  |   |     |      |
| 20.              | <p><b>Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ngày thành lập: 18/09/2015</li><li>▪ Giấy CNĐKDN số: 5901018717 Sở Tài chính tỉnh Gia Lai cấp đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 12/08/2025</li><li>▪ Địa chỉ: Lô E01, Cụm công nghiệp An Khê, phường An Bình, tỉnh Gia Lai, Việt Nam</li><li>▪ Hoạt động kinh doanh chính: Sản xuất dăm gỗ, viên nén gỗ</li><li>▪ Vốn điều lệ: 4.500.000.000 đồng</li><li>▪ Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của PTB tại Công ty MTV Phúc Tân Kiều</li></ul> <table><tr><th>Chỉ tiêu</th><th>31/12/2023</th><th>31/12/2024</th><th>30/09/2025</th></tr><tr><td>Tỷ lệ sở hữu</td><td>-</td><td>-</td><td>100%</td></tr><tr><td>Tỷ lệ biểu quyết</td><td>-</td><td>-</td><td>100%</td></tr></table>                                       | Chỉ tiêu   | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 30/09/2025 | Tỷ lệ sở hữu | - | -   | 100% | Tỷ lệ biểu quyết | - | -   | 100% |
| Chỉ tiêu         | 31/12/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 31/12/2024 | 30/09/2025 |            |            |              |   |     |      |                  |   |     |      |
| Tỷ lệ sở hữu     | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -          | 100%       |            |            |              |   |     |      |                  |   |     |      |
| Tỷ lệ biểu quyết | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -          | 100%       |            |            |              |   |     |      |                  |   |     |      |
| 21.              | <p><b>Công ty TNHH MTV Nhôm sắt cao cấp Phú Tài</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ngày thành lập: 19/09/2025</li><li>▪ Giấy CNĐKDN số: 4101673263 do Sở Tài chính tỉnh Gia Lai cấp đăng ký lần đầu ngày 19/09/2025</li><li>▪ Địa chỉ: Lô B8, B9 Cụm Công nghiệp Cát Nhơn, thôn Liên Trì, xã Xuân An, tỉnh Gia Lai, Việt Nam.</li><li>▪ Hoạt động kinh doanh chính: Sản xuất dăm gỗ, viên nén gỗ</li><li>▪ Vốn điều lệ: 50.000.000.000 đồng.</li><li>▪ Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của PTB tại Công ty MTV Nhôm sắt cao cấp Phú Tài: 100%. CTCP Phú Tài đang thực hiện góp vốn vào Công ty TNHH MTV Nhôm sắt cao cấp Phú Tài, đảm bảo hoàn tất việc góp đủ vốn trong 90 ngày kể từ ngày được cấp Giấy CNĐKDN theo quy định của Luật Doanh nghiệp.</li></ul>                              |            |            |            |            |              |   |     |      |                  |   |     |      |

Nguồn: CTCP Phú Tài.

Ngoài ra, Căn cứ Nghị quyết HĐQT số 202/QĐ-HĐQT ngày 28/10/2025, Công ty đã ký



Hợp đồng nhận chuyển nhượng 1.232.546 cổ phần (tương ứng 98% vốn điều lệ) tại CTCP Lâm nghiệp An Phú (Giấy CNĐKD mã số 4101620529; Trụ sở tại: Lô B1-50 Khu B1, Khu đô thị mới An Phú Thịnh, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai, Việt Nam; Vốn điều lệ là 12.577.000.000 đồng). Hiện tại, Công ty đang trong quá trình hoàn tất các giao dịch chuyển nhượng cổ phần tại CTCP Lâm nghiệp An Phú.

### 5.3. Danh sách những công ty mà Tổ chức phát hành đang nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối

| STT | Công ty liên kết                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |            |            |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| 1.  | <b>CTCP Vật liệu Xây dựng Phú Yên</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |            |            |
|     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ngày thành lập: 27/05/2004</li> <li>Giấy CNĐKDN số: 4400344683 do Sở Tài chính tỉnh Phú Yên cấp đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 25/06/2025</li> <li>Địa chỉ: Lô A7, A8, A17 Khu Công Nghiệp An Phú, Phường Bình Kiến, Tỉnh Đắk Lắk</li> <li>Hoạt động kinh doanh chính: Khai thác chế biến đá ốp lát, đá xây dựng, cắt lát</li> <li>Vốn điều lệ: 30.751.540.000 đồng</li> <li>Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của PTB tại CTCP Vật liệu Xây dựng Phú Yên:</li> </ul> |            |            |            |
|     | Chỉ tiêu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 30/09/2025 |
|     | Tỷ lệ sở hữu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 49,01%     | 49,01%     | 49,01%     |
|     | Tỷ lệ biểu quyết                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 49,01%     | 49,01%     | 49,01%     |
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |            |            |
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |            |            |
| 2.  | <b>CTCP Đầu tư Phú Tài Vân Hà</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |            |            |
|     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ngày thành lập: 14/03/2023</li> <li>Giấy CNĐKDN số: 4101626062 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp đăng ký lần đầu ngày 14/03/2023</li> <li>Địa chỉ: Tầng 03 Tòa Nhà Phú Tài Số 278, Đường Nguyễn Thị Định, Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai</li> <li>Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư, kinh doanh bất động sản</li> <li>Vốn điều lệ: 480.000.000.000 đồng</li> <li>Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của PTB tại CTCP Đầu tư Phú Tài Vân Hà:</li> </ul>     |            |            |            |
|     | Chỉ tiêu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 30/09/2025 |
|     | Tỷ lệ sở hữu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | -          | -          | 50%        |
|     | Tỷ lệ biểu quyết                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | -          | -          | 50%        |
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |            |            |
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |            |            |

*Nguồn: CTCP Phú Tài.*

### 5.4. Danh sách những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành

Không có.

### 6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành

Ngày 30/12/2004, Công ty cổ phần Phú Tài được thành lập với vốn điều lệ ban đầu là

8.731.000.000 đồng (*Tám tỷ bảy trăm ba mươi một nghìn đồng*).

Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã thực hiện các đợt tăng vốn điều lệ nhằm mục đích mở rộng hoạt động, phát triển kinh doanh; có 01 lần giảm vốn điều lệ. Số vốn điều lệ hiện nay là 669.384.030.000 đồng (*sáu trăm sáu mươi chín tỷ ba trăm tám mươi tư triệu không trăm ba mươi nghìn đồng*), tương ứng 66.938.403 cổ phiếu. Chi tiết quá trình tăng, giảm vốn như sau:

**Bảng IV-1: Quá trình tăng, giảm vốn điều lệ**

| STT                | Thời điểm<br>tăng/giảm<br>vốn | Giá trị vốn<br>tăng thêm/giảm<br>(đồng) | Vốn điều lệ thực<br>góp sau tăng/giảm<br>(đồng) | Hình thức<br>tăng/giảm vốn                                                                   | Đơn vị cấp                    |
|--------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>I- Tăng vốn</b> |                               |                                         |                                                 |                                                                                              |                               |
| Thành lập          | Năm 2005                      |                                         | 8.731.000.000                                   |                                                                                              | Sở KH&ĐT<br>Tỉnh Bình<br>Định |
| Lần 1              | Năm 2006                      | 13.533.000.000                          | 22.264.000.000                                  | Phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, người lao động và chào bán cho nhà đầu tư khác | Sở KH&ĐT<br>Tỉnh Bình<br>Định |
| Lần 2              | Năm 2007                      | 9.736.000.000                           | 32.000.000.000                                  | Phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, người lao động và chào bán cho nhà đầu tư khác | Sở KH&ĐT<br>Tỉnh Bình<br>Định |
| Lần 3              | Năm 2008                      | 27.999.400.000                          | 59.999.400.000                                  | Phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu. Tỷ lệ phát hành 1:0,875                      | Sở KH&ĐT<br>Tỉnh Bình<br>Định |



| STT   | Thời điểm<br>tăng/giảm<br>vốn | Giá trị vốn<br>tăng thêm/giảm<br>(đồng) | Vốn điều lệ thực<br>góp sau tăng/giảm<br>(đồng) | Hình thức<br>tăng/giảm vốn                                                                                                  | Đơn vị cấp                                                  |
|-------|-------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Lần 4 | Năm 2010                      | 25.998.200.000                          | 85.997.600.000                                  | phát hành cổ<br>phiếu thưởng<br>theo tỷ lệ 3:1. Trả<br>cổ tức bằng cổ<br>phiếu theo tỷ lệ<br>10% vốn điều lệ<br>cho cổ đông | Sở KH&ĐT<br>Tỉnh Bình<br>Định                               |
| Lần 5 | Năm 2011                      | 34.008.860.000                          | 120.006.460.000                                 | Phát hành cổ<br>phiếu thưởng cho<br>người lao động                                                                          | Sở KH&ĐT<br>Tỉnh Bình<br>Định                               |
| Lần 6 | Năm 2015                      | 23.999.880.000                          | 144.006.340.000                                 | Trả cổ tức 20%<br>bằng Cổ phiếu                                                                                             | - Sở KH&ĐT<br>Tỉnh Bình<br>Định<br>- UBCKNN                 |
| Lần 7 | Năm 2016<br>(4/2016)          | 35.999.820.000                          | 180.006.160.000                                 | Phát hành cổ<br>phiếu thưởng cho<br>người lao động và<br>Chào bán cho cổ<br>đông hiện hữu                                   | - Sở KH&ĐT<br>Tỉnh Bình<br>Định<br>- UBCKNN                 |
| Lần 8 | Năm 2016<br>(10/2016)         | 35.999.150.000                          | 216.005.310.000                                 | Trả cổ tức 20%<br>bằng cổ phiếu                                                                                             | - Sở KH&ĐT<br>Tỉnh Bình<br>Định<br>- UBCKNN                 |
| Lần 9 | Năm 2017                      | 43.196.630.000                          | 259.201.940.000                                 | Trả cổ tức 20%<br>bằng cổ phiếu                                                                                             | - Sở Kế hoạch<br>và Đầu Tư<br>tỉnh Bình<br>Định<br>- UBCKNN |

| STT                 | Thời điểm<br>tăng/giảm<br>vốn | Giá trị vốn<br>tăng thêm/giảm<br>(đồng) | Vốn điều lệ thực<br>góp sau tăng/giảm<br>(đồng) | Hình thức<br>tăng/giảm vốn                                                                                         | Đơn vị cấp                                  |
|---------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Lần 10              | Năm 2018                      | 226.792.470.000                         | 485.994.410.000                                 | Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, phát hành cho cổ phiếu thưởng cho người lao động, phát hành cho cổ đông hiện hữu | - Sở KH&ĐT<br>Tỉnh Bình<br>Định<br>- UBCKNN |
| Lần 11              | Năm 2022                      | 194.389.620.000                         | 680.384.030.000                                 | Trả cổ tức 40% bằng cổ phiếu                                                                                       | - Sở KH&ĐT<br>Tỉnh Bình<br>Định<br>- UBCKNN |
| <b>II- Giảm vốn</b> |                               |                                         |                                                 |                                                                                                                    |                                             |
| 1                   | Năm 2023                      | -11.000.000.000                         | 669.384.030.000                                 | Công ty mua lại cổ phiếu của chính mình                                                                            | - Sở KH&ĐT<br>Tỉnh Bình<br>Định<br>- UBCKNN |

Nguồn: CTCP Phú Tài.

- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán: Không có.

**7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác**

- ❖ Thông tin về các khoản góp vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại (các khoản có giá trị từ 10% tổng tài sản trở lên được ghi trong BCTC gần nhất): Không có.
- ❖ Thông tin về các khoản thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại (các khoản có giá trị từ 10% tổng tài sản trở lên được ghi trong BCTC gần nhất): Không có.

**8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành**

**8.1. Cổ phiếu phổ thông**

Cơ cấu cổ đông đến thời điểm 13/08/2025 (ngày chốt danh sách cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025)



**Bảng IV-2: Cơ cấu cổ đông của Công ty**

| STT                      | Đối tượng                                                                              | Số lượng cổ đông | Số lượng CP       | Tỷ lệ sở hữu (%) |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|
| <b>1</b>                 | <b>Cổ đông trong nước</b>                                                              | <b>2.978</b>     | <b>57.786.325</b> | <b>86,33%</b>    |
|                          | - Cá nhân                                                                              | 2.959            | 54.814.858        | 81,89%           |
|                          | - Tổ chức                                                                              | 19               | 2.971.467         | 4,44%            |
| <b>2</b>                 | <b>Cổ đông nước ngoài</b>                                                              | <b>169</b>       | <b>9.152.078</b>  | <b>13,67%</b>    |
|                          | - Cá nhân                                                                              | 127              | 443.296           | 0,66%            |
|                          | - Tổ chức                                                                              | 42               | 8.708.782         | 13,01%           |
|                          | <i>Trong đó: Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ</i> | -                | -                 | -                |
| <b>3</b>                 | <b>Cổ phiếu quỹ</b>                                                                    | -                | -                 | -                |
| <b>TỔNG CỘNG (1+2+3)</b> |                                                                                        | <b>3.147</b>     | <b>66.938.403</b> | <b>100%</b>      |

Nguồn: CTCP Phú Tài.

## 8.2. Cổ phiếu ưu đãi

Không có.

## 8.3. Các loại chứng khoán khác

Không có.

## 9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

### 9.1. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quy định pháp luật

Theo văn bản số 6895/UBCK-PTTT ngày 14/10/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty cổ phần Phú Tài là 25%.

### 9.2. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quy định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ (nếu có)

Không quy định.

### 9.3. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Tổ chức phát hành hiện tại

Theo thông tin về số liệu sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài do VSDC công bố ngày 04/11/2025, số lượng cổ phiếu PTB do nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ là 9.112.425 cổ phiếu, chiếm 13,61% vốn Điều lệ Công ty.

## 10. Hoạt động kinh doanh

### 10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh

#### 10.1.1. Các sản phẩm, dịch vụ chính, quy trình sản xuất kinh doanh, công nghệ áp dụng

Công ty cổ phần Phú Tài đang hoạt động kinh doanh trong bốn lĩnh vực chính: (i) Khai thác chế biến đá ốp lát và sản xuất kinh doanh đá thạch anh nhân tạo; (ii) Sản xuất kinh doanh đồ gỗ nội thất và ngoại thất; (iii) Phân phối xe ô tô; (iv) Kinh doanh bất động sản. Trong đó mảng kinh doanh các sản phẩm từ gỗ và đá là lĩnh vực kinh doanh chủ lực của Phú Tài. Nhóm công ty con và công ty liên doanh, liên kết hoạt động trong tất cả bốn lĩnh vực chính.

## a) Ngành gỗ

Các sản phẩm từ gỗ đang đóng góp khoảng 50 - 60% vào tổng doanh thu hàng năm của Phú Tài. Công ty sản xuất đa dạng các sản phẩm đồ gỗ nội thất và ngoại thất. Các sản phẩm gỗ ngoại thất gồm bàn, ghế sân vườn (phòng khách ngoài trời), giường, tủ... được chế biến từ gỗ tự nhiên chịu được thời tiết. Các sản phẩm gỗ nội thất gồm bàn ăn, ghế, giường ngủ, tủ các loại, thể hiện thiết kế tinh tế và chất lượng cao.



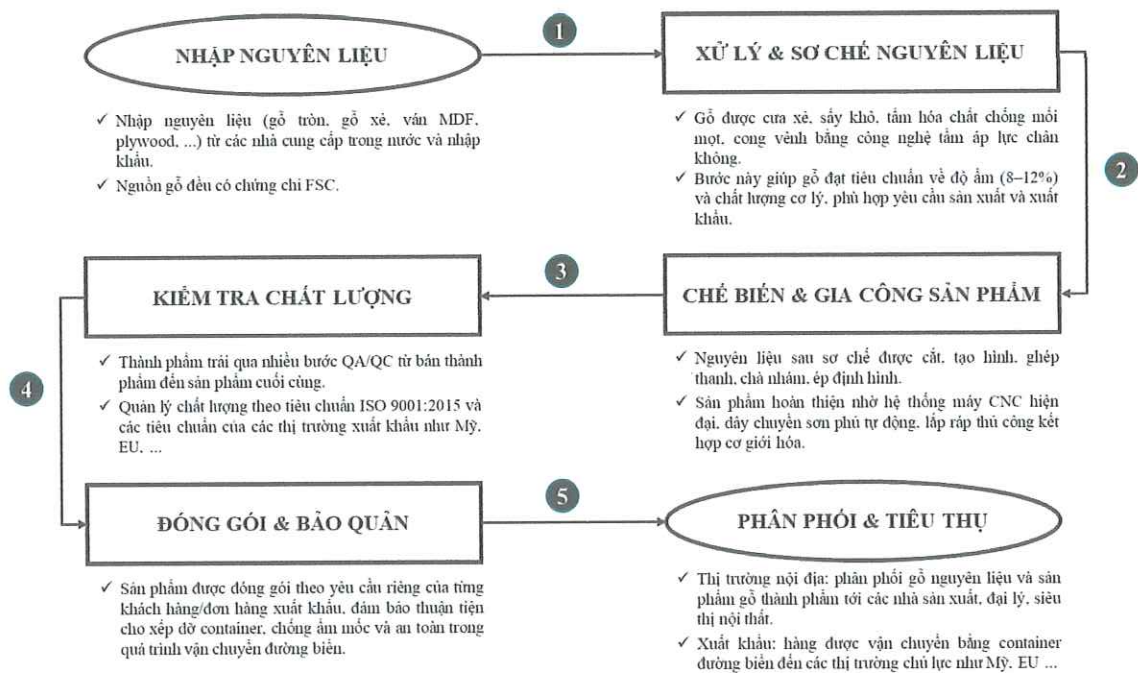
Các sản phẩm từ gỗ được sản xuất chính tại 4 đơn vị là: Xí nghiệp Thăng Lợi (công suất ~26.000 m<sup>3</sup> gỗ xẻ/năm), Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định (~60.000 m<sup>3</sup>/năm). Các nhà máy này hiện hoạt động ở khoảng 80% công suất thiết kế, cho phép đáp ứng sản lượng tương ứng (khoảng 114.000 m<sup>3</sup> gỗ xẻ mỗi năm) và xuất khẩu khoảng 800 container/tháng.

Hầu hết các sản phẩm gỗ của Phú Tài được xuất khẩu (hơn 90% doanh thu), thị trường chính là Mỹ, EU. Phú Tài sở hữu đầy đủ chứng chỉ FSC (Chứng chỉ do tổ chức FSC cấp nhằm xác minh nguồn gốc, quy trình khai thác và sản xuất thành phẩm gỗ phù hợp với luật pháp quốc tế và các quy định về bảo vệ môi trường. FSC có 3 loại chứng chỉ: FSC-FM (Chứng chỉ Quản lý Rừng), FSC-CoC (Chứng chỉ Quy trình Giám sát Nguồn gốc), FSC-CoC/CW (Chứng nhận gỗ có kiểm soát FSC)), qua đó giúp dễ dàng tiếp cận các thị trường khó tính như Mỹ và EU.

- Quy trình sản xuất kinh doanh ngành gỗ:



*Sơ đồ IV-3: Quy trình hoạt động sản xuất gỗ*



*Nguồn: CTCP Phú Tài.*

- Công nghệ áp dụng trong ngành gỗ: Trong sản xuất gỗ, Phú Tài áp dụng công nghệ hiện đại từ khâu xử lý nguyên liệu (sấy, tẩm chân không) đến chế biến (máy CNC, dây chuyền sơn phủ tự động), kết hợp hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2015. Công ty sử dụng vật liệu, hóa chất đạt chuẩn môi trường quốc tế (CARB-P2, E0/E1), tái chế phế phẩm thành viên nén sinh học, đồng thời trang bị hệ thống hút bụi, xử lý nước thải đạt chuẩn. Nhờ đó, sản phẩm gỗ Phú Tài đáp ứng tiêu chuẩn xuất khẩu Mỹ, EU và duy trì uy tín trên thị trường quốc tế.

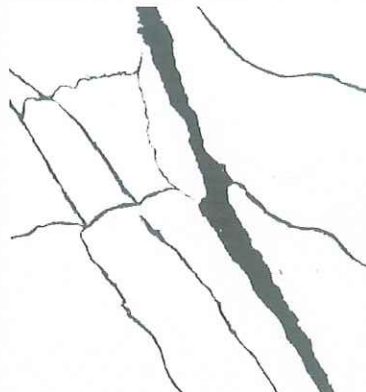
**b) Ngành đá**

Các sản phẩm từ đá đang đóng góp khoảng 20 - 30% vào tổng doanh thu hàng năm của Phú Tài. Ngành đá được chia thành ba nhóm chính: **đá tự nhiên** (granite, marble, bazan, các loại đá xanh, đá trắng...), **đá thạch anh nhân tạo** (các mẫu đá quartz cao cấp thiết kế theo chuẩn

 **Đá tự nhiên**



 **Đá nhân tạo**

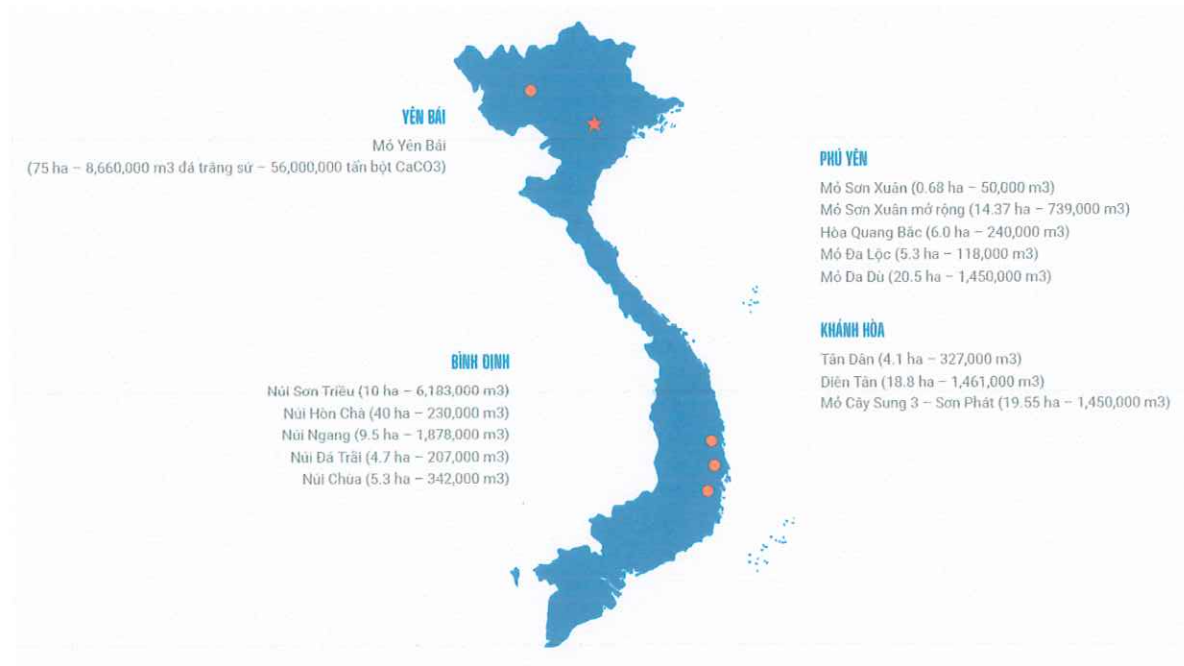


 **Đá nghiền sàng**



Calacatta, Classical, Marble, v.v.) và **đá nghiền sàng** (đá vữa, đá viên làm vật liệu xây dựng). Đá tự nhiên chiếm khoảng 66% doanh thu ngành đá với công suất chế biến khoảng 5,5 triệu m<sup>2</sup>/năm; Đá thạch anh nhân tạo chiếm khoảng 27% doanh thu với công suất khoảng 1 triệu m<sup>2</sup>/năm; còn lại khoảng 7% là đá nghiền sàng với công suất 500.000 m<sup>3</sup>/năm. Phú Tài luôn giới thiệu đa dạng mẫu đá mới (ví dụ các dòng đá Đen Da Trăn, Đá Vàng Bình Định, Calacatta, v.v.), đáp ứng nhu cầu thiết kế và xây dựng nội – ngoại thất.

Phú Tài đang sở hữu các mỏ đá với trữ lượng khoảng 50 triệu m<sup>3</sup>, cùng thời hạn khai thác trung bình lên tới trên 20 năm và còn khá dài, cung cấp nguồn nguyên liệu lớn và ổn định, giúp Phú Tài chủ động trong sản xuất đá ốp lát.



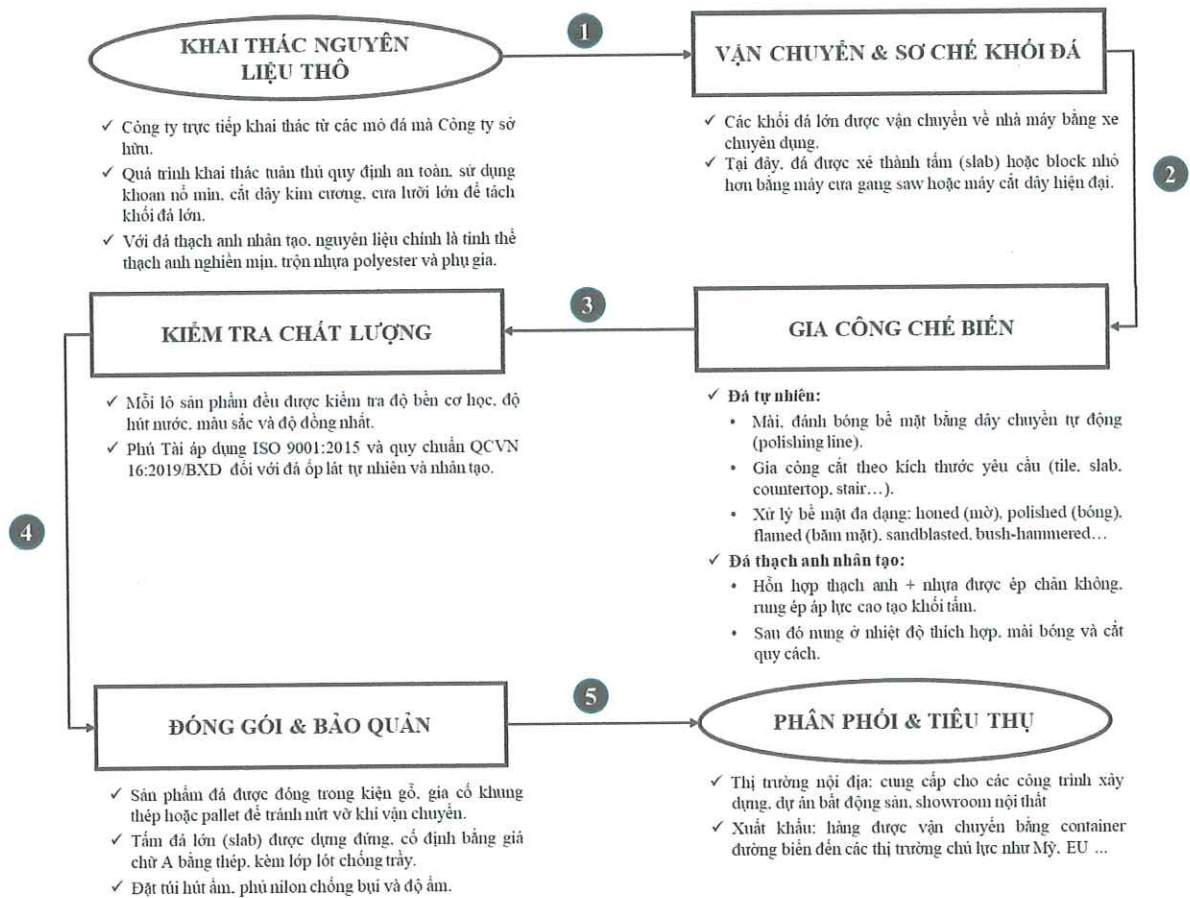
Đặc biệt, Phú Tài được cấp chứng nhận hợp quy QCVN 16:2019/BXD – quy chuẩn kỹ thuật quốc gia dành cho đá ốp lát tự nhiên và nhân tạo. Việc đạt các chứng chỉ này chứng tỏ sản phẩm đáp ứng các tiêu chuẩn khắt khe (tương đương tiêu chuẩn CE tại châu Âu) về an toàn và chất lượng, là lợi thế cạnh tranh quan trọng khi xuất khẩu và tham gia các dự án lớn.

Các sản phẩm đá của Phú Tài được phân phối ở cả trong nước và xuất khẩu (tỷ lệ ước tính khoảng 50:50). Các thị trường xuất khẩu chính là Mỹ, Châu Âu và một số nước Châu Á như Nhật Bản, Hàn Quốc. Công ty còn tham gia đấu thầu cung cấp đá cho các dự án lớn như dự án nhà ga số 3 sân bay Tân Sơn Nhất, dự án nhà ga số 2 sân bay Nội Bài, dự án sân bay Long Thành.

- Quy trình sản xuất kinh doanh ngành đá:



## Sơ đồ IV-4: Quy trình hoạt động sản xuất đá



Nguồn: CTCP Phú Tài.

- Công nghệ áp dụng trong ngành đá: Trong ngành đá, Phú Tài áp dụng công nghệ khai thác hiện đại (cắt dây kim cương, máy cưa gang saw, CNC), dây chuyền mài – đánh bóng tự động trong sản xuất đá thạch anh nhân tạo. Công ty quản lý chất lượng theo ISO 9001:2015, QCVN 16:2019/BXD, đồng thời đầu tư hệ thống xử lý nước tuần hoàn, thu hồi bùn đá nhằm bảo vệ môi trường. Nhờ đó, sản phẩm đá của Phú Tài đạt tiêu chuẩn quốc tế, được tiêu thụ mạnh tại Mỹ, EU, Nhật Bản, Hàn Quốc và nhiều thị trường cao cấp khác.

[Phần còn lại của trang này được cố ý để trống]

**c) Phân phối xe ô tô**

Phú Tài là đại lý chính thức của Toyota Việt Nam từ năm 1999, hiện sở hữu 3 showroom



**Toyota Đà Nẵng (Cơ sở 1)**



**Toyota Đà Nẵng (Cơ sở 2)**



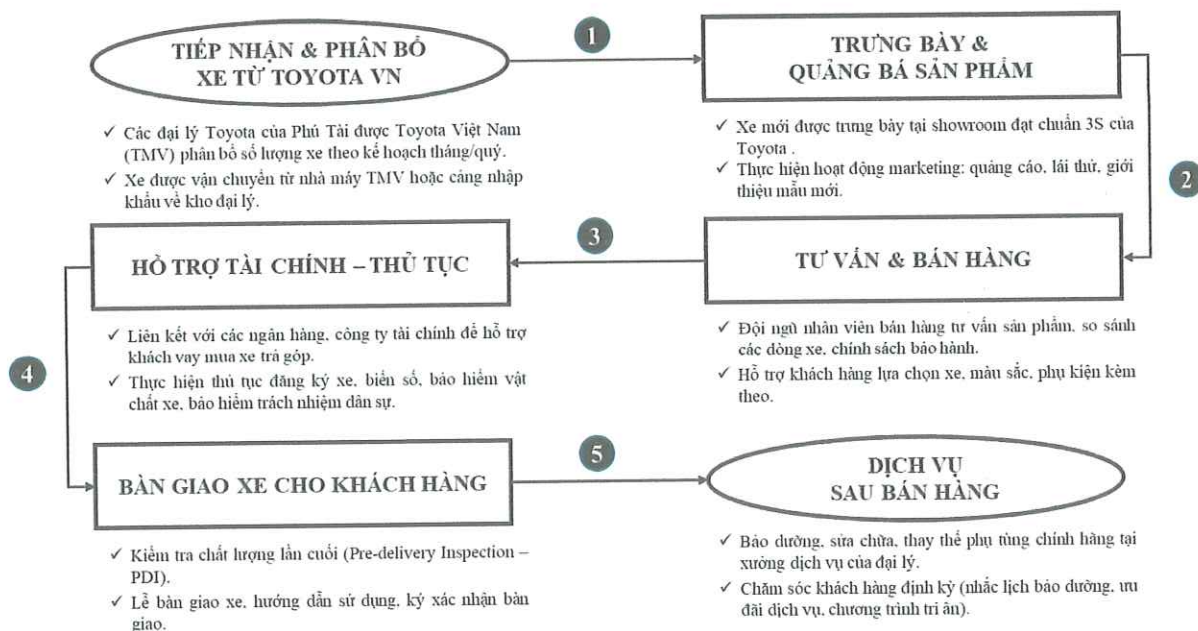
**Toyota Bình Định**

đạt chuẩn 3S (Bán hàng – Dịch vụ - Phụ tùng) tại Đà Nẵng và Bình Định (nay là Giai Lai).

Công ty cung cấp đầy đủ các dịch vụ từ bán xe mới, dịch vụ bảo hành, bảo dưỡng đến cung cấp phụ tùng chính hãng. Thị trường chủ yếu là khu vực miền Trung – Tây Nguyên, nơi Phú Tài có vị thế tiên phong và ít đối thủ cạnh tranh trực tiếp. Hoạt động phân phối ô tô luôn đóng góp khoảng 10 - 15% doanh thu hợp nhất hàng năm, là một trong ba trụ cột kinh doanh chính bên cạnh gỗ và đá. Với kinh nghiệm hơn 20 năm, uy tín thương hiệu cùng chất lượng dịch vụ theo tiêu chuẩn Toyota toàn cầu, Phú Tài giữ được tệp khách hàng ổn định và duy trì nguồn doanh thu bền vững.

- Quy trình kinh doanh phân phối xe ô tô:

*Sơ đồ IV-4: Quy trình hoạt động phân phối xe ô tô*



*Nguồn: CTCP Phú Tài.*

- Công nghệ áp dụng trong hoạt động phân phối xe ô tô: Phú Tài áp dụng các hệ thống quản



lý và công nghệ hiện đại trong hoạt động phân phối ô tô theo tiêu chuẩn của Toyota. Công nghệ được triển khai từ khâu bán hàng, chăm sóc khách hàng đến dịch vụ sau bán hàng, góp phần nâng cao hiệu quả kinh doanh và trải nghiệm khách hàng.

**d) Kinh doanh bất động sản**

Ngoài các lĩnh vực sản xuất kinh doanh truyền thống, Phú Tài còn phát triển mảng bất động sản với các dự án nhà ở, khu đô thị và dịch vụ thương mại tại Bình Định (nay là Gia Lai) và một số tỉnh miền Trung. Tiêu biểu là hai dự án Phú Tài Central Life, Phú Tài Residence, dự kiến sẽ đóng góp đáng kể vào doanh thu và lợi nhuận năm 2025 -2026.

**✓ Dự án Phú Tài Central life**

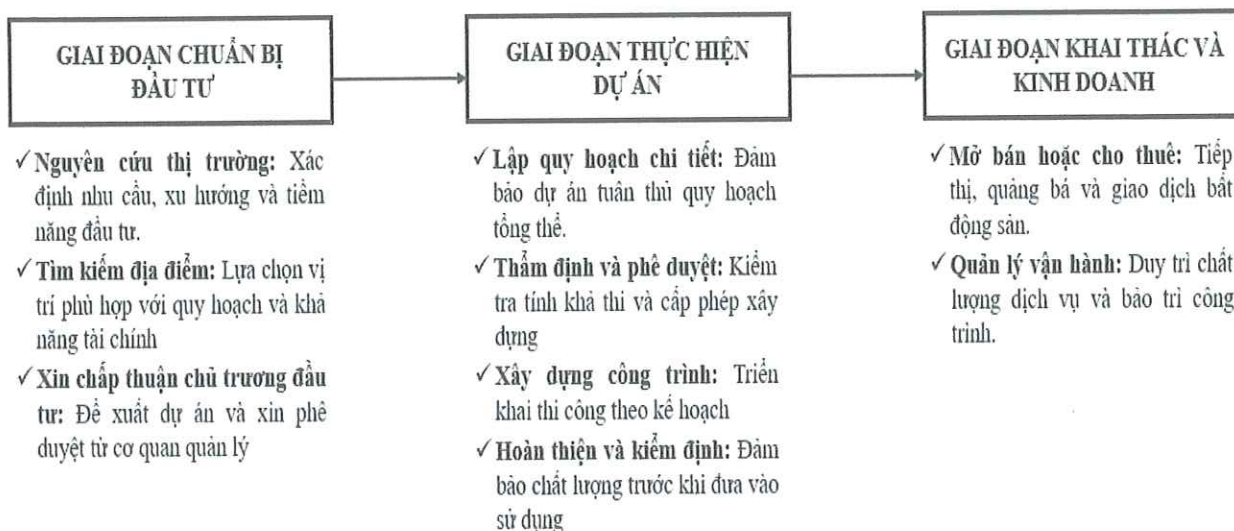
- + Chủ đầu tư: Cty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài (Công ty con của CTCP Phú Tài)
- + Địa điểm thực hiện dự án: Mặt tiền đường Lý Thái Tổ- Hoàng Văn Thụ, phường Quang Trung, TP Quy Nhơn, Bình Định.
- + Diện tích đất: 2.920 m<sup>2</sup>
- + Quy mô dự án: 1 khối tháp cao 25 tầng và tầng áp mái
- + Giá trị đầu tư: 614 tỷ đồng
- + Tiến độ bàn giao: Quý IV/2025-2027

**✓ Dự án Phú Tài Residence:**

- + Chủ đầu tư: Cty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài (Công ty con của CTCP Phú Tài)
  - + Địa điểm thực hiện dự án: Lê Đức Thọ, KP 10. Phường Hải Cảng, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.
  - + Diện tích đất: 25.830 m<sup>2</sup>
  - + Quy mô dự án: 33 tầng nổi và 2 tầng hầm
  - + Giá trị đầu tư: 876 tỷ đồng
  - + Tiến độ bàn giao: đã hoàn thành tiêu thụ sản phẩm theo đúng kế hoạch
- Quy trình hoạt động kinh doanh bất động sản:

*[Phần còn lại của trang này được cố ý để trống]*

*Sơ đồ IV-4: Quy trình hoạt động kinh doanh bất động sản*



*Nguồn: CTCP Phú Tài.*

- Công nghệ áp dụng trong hoạt động kinh doanh bất động sản: Trong hoạt động bất động sản, Phú Tài lựa chọn các đơn vị tư vấn thiết kế và thi công có áp dụng công nghệ hiện đại, qua đó đảm bảo chất lượng công trình và hiệu quả quản lý dự án.

#### **10.1.2. Tính thời vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh**

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty diễn ra đều đặn liên tục quanh năm và không có tính thời vụ cố định. Cụ thể, các sản phẩm của Công ty cung cấp liên tục, đáp ứng nhu cầu của khách hàng và đối tác ở tất cả các thời điểm trong năm và địa bàn trong/ngoài nước.

#### **10.1.3. Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ**

Hai hoạt động đóng góp chính vào doanh thu thuần, lợi nhuận gộp của Công ty là Hoạt động sản xuất gỗ và đá. Trong đó:

- Đối với hoạt động kinh doanh công ty mẹ: hoạt động kinh doanh đá và gỗ đóng góp tỷ trọng đáng kể vào doanh thu thuần, lợi nhuận gộp của công ty mẹ (khoảng trên 98%). Hoạt động kinh doanh từ thương mại và dịch vụ khác chỉ chiếm dưới 2% doanh thu thuần, lợi nhuận gộp của công ty mẹ.
- Đối với hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty: hoạt động kinh doanh đá và gỗ đóng góp trên 83% vào doanh thu thuần và khoảng 92% - 93% vào lợi nhuận gộp. Hoạt động kinh doanh từ thương mại và dịch vụ khác và hoạt động kinh doanh bất động sản đóng góp tỷ trọng rất nhỏ vào lợi nhuận gộp hợp nhất của Công ty (dưới 8%).

Chi tiết cơ cấu doanh thu thuần, lợi nhuận gộp của Công ty theo từng hoạt động trong 2 năm 2023 – 2024 và 9 tháng đầu năm 2025 như sau:

##### **a) Cơ cấu doanh thu thuần theo từng hoạt động qua các năm**



**Bảng IV-3: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty mẹ qua các năm**

Đơn vị tính: triệu đồng

| STT | Doanh thu thuần                               | Năm 2023         |              | Năm 2024         |              |                           | 9 tháng đầu năm 2025 |              |
|-----|-----------------------------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|---------------------------|----------------------|--------------|
|     |                                               | Giá trị          | Tỷ trọng (%) | Giá trị          | Tỷ trọng (%) | Tăng/giảm so với năm 2023 | Giá trị              | Tỷ trọng (%) |
| 1   | Doanh thu thuần từ kinh doanh các sản phẩm đá | 782.252          | 36,77%       | 623.591          | 32,41%       | -20,28%                   | 532.275              | 36,59%       |
| 2   | Doanh thu thuần từ kinh doanh các sản phẩm gỗ | 1.335.516        | 62,78%       | 1.286.866        | 66,87%       | -3,64%                    | 910.792              | 62,62%       |
| 3   | Doanh thu thuần từ thương mại và dịch vụ khác | 9.628            | 0,45%        | 13.865           | 0,72%        | 44,01%                    | 11.478               | 0,79%        |
|     | <b>Tổng cộng</b>                              | <b>2.127.396</b> | <b>100%</b>  | <b>1.924.322</b> | <b>100%</b>  | <b>-9,55%</b>             | <b>1.454.545</b>     | <b>100%</b>  |

Nguồn: BCTC công ty mẹ năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC công ty mẹ quý III/2025 của PTB.

**Bảng IV-4: Cơ cấu doanh thu thuần Hợp nhất qua các năm**

Đơn vị tính: triệu đồng

| STT | Doanh thu thuần                                                            | Năm 2023         |              | Năm 2024         |              |                           | 9 tháng đầu năm 2025 |              |
|-----|----------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|---------------------------|----------------------|--------------|
|     |                                                                            | Giá trị          | Tỷ trọng (%) | Giá trị          | Tỷ trọng (%) | Tăng/giảm so với năm 2023 | Giá trị              | Tỷ trọng (%) |
| 1   | Doanh thu thuần từ kinh doanh các sản phẩm đá                              | 1.777.916        | 31,64%       | 1.777.742        | 27,49%       | -0,01%                    | 1.364.376            | 26,19%       |
| 2   | Doanh thu thuần từ kinh doanh gỗ                                           | 2.788.415        | 49,57 %      | 3.628.870        | 56,12%       | 30,14%                    | 2.870.991            | 55,12%       |
| 3   | Doanh thu thuần từ bất động sản                                            | 57.884           | 1,03%        | 70.250           | 1,09%        | 21,36%                    | 218.420              | 4,19%        |
| 4   | Doanh thu thuần từ phân phối xe ô tô và hoạt động thương mại, dịch vụ khác | 994.355          | 17,76%       | 989.608          | 15,30%       | -0,48%                    | 754.931              | 14,49%       |
|     | <b>Tổng cộng</b>                                                           | <b>5.618.570</b> | <b>100%</b>  | <b>6.466.470</b> | <b>100%</b>  | <b>15,09%</b>             | <b>5.208.718</b>     | <b>100%</b>  |

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý III/2025 của PTB.

**b) Cơ cấu lợi nhuận gộp theo từng hoạt động qua các năm**
**Bảng IV-5: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty mẹ qua các năm**
*Đơn vị tính: triệu đồng*

| STT | Lợi nhuận gộp                          | Năm 2023       |              | Năm 2024       |              |                           | 9 tháng đầu năm 2025 |              |
|-----|----------------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|---------------------------|----------------------|--------------|
|     |                                        | Giá trị        | Tỷ trọng (%) | Giá trị        | Tỷ trọng (%) | Tăng/giảm so với năm 2023 | Giá trị              | Tỷ trọng (%) |
| 1   | Lợi nhuận gộp từ bán các sản phẩm đá   | 199.586        | 42,81%       | 139.447        | 32,85%       | -30,13%                   | 151.406              | 44,65%       |
| 2   | Lợi nhuận gộp từ bán các sản phẩm gỗ   | 261.843        | 56,16%       | 280.388        | 66,06%       | 7,08%                     | 177.746              | 52,41%       |
| 3   | Lợi nhuận gộp từ thương mại và dịch vụ | 4.834          | 1,04%        | 4.641          | 1,09%        | -3,99%                    | 9.963                | 2,94%        |
|     | <b>Tổng cộng</b>                       | <b>466.263</b> | <b>100%</b>  | <b>424.476</b> | <b>100%</b>  | <b>-8,96%</b>             | <b>339.115</b>       | <b>100%</b>  |

*Nguồn: BCTC công ty mẹ năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC công ty mẹ quý II/2025 của PTB.*
**Bảng IV-6: Cơ cấu lợi nhuận gộp Hợp nhất qua các năm**
*Đơn vị tính: triệu đồng*

| STT | Lợi nhuận gộp                                                       | Năm 2023         |              | Năm 2024         |              |                           | 9 tháng đầu năm 2025 |              |
|-----|---------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|---------------------------|----------------------|--------------|
|     |                                                                     | Giá trị          | Tỷ trọng (%) | Giá trị          | Tỷ trọng (%) | Tăng/giảm so với năm 2023 | Giá trị              | Tỷ trọng (%) |
| 1   | Lợi nhuận gộp từ kinh doanh đá                                      | 512.228          | 44,77%       | 268.306          | 21,91%       | -47,62%                   | 415.960              | 37,82%       |
| 2   | Lợi nhuận gộp từ kinh doanh gỗ                                      | 561.397          | 49,06%       | 878.054          | 71,72%       | 56,41%                    | 576.045              | 52,37%       |
| 3   | Lợi nhuận gộp từ bất động sản                                       | 20.739           | 1,81%        | 22.668           | 1,85%        | 9,30%                     | 69.744               | 6,34%        |
| 4   | Lợi nhuận gộp từ phân phối xe ô tô và hoạt động thương mại, dịch vụ | 49.878           | 4,36%        | 55.302           | 4,52%        | 10,87%                    | 38.222               | 3,47%        |
|     | <b>Tổng cộng</b>                                                    | <b>1.144.242</b> | <b>100%</b>  | <b>1.224.330</b> | <b>100%</b>  | <b>7,00%</b>              | <b>1.099.971</b>     | <b>100%</b>  |

*Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý III/2025 của PTB.*
*[Phần còn lại của trang này được cố ý để trống]*



**c) Chi phí sản xuất**

Phần lớn chi phí của Công ty là giá vốn hàng bán, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí tài chính. Cơ cấu chi phí của Công ty trong 2 năm 2023 – 2024 và 9 tháng đầu năm 2025, cụ thể như sau:

**Bảng IV-7: Cơ cấu chi phí của Công ty mẹ qua các năm**

Đơn vị tính: triệu đồng

| STT | Chi tiêu                         | Năm 2023         |              | Năm 2024         |              |                           | 9 tháng đầu năm 2025 |              |
|-----|----------------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|---------------------------|----------------------|--------------|
|     |                                  | Giá trị          | Tỷ trọng (%) | Giá trị          | Tỷ trọng (%) | Tăng/giảm so với năm 2023 | Giá trị              | Tỷ trọng (%) |
| 1   | Giá vốn hàng bán                 | 1.661.134        | 78,79%       | 1.499.845        | 79,91%       | -9,71%                    | 1.115.430            | 81,26%       |
| 2   | Chi phí tài chính                | 107.966          | 5,12%        | 60.619           | 3,23%        | -43,85%                   | 38.456               | 2,80%        |
|     | <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | <i>86.454</i>    | <i>4,10%</i> | <i>42.873</i>    | <i>2,28%</i> | <i>-50,41%</i>            | <i>30.208</i>        | <i>2,20%</i> |
| 3   | Chi phí bán hàng                 | 192.809          | 9,15%        | 186.207          | 9,92%        | -3,42%                    | 122.677              | 8,94%        |
| 4   | Chi phí quản lý doanh nghiệp     | 133.655          | 6,34%        | 119.652          | 6,38%        | -10,48%                   | 91.099               | 6,64%        |
| 5   | Chi phí khác                     | 12.612           | 0,60%        | 10.517           | 0,56%        | -16,61%                   | 5.019                | 0,37%        |
|     | <b>Tổng cộng</b>                 | <b>2.108.176</b> | <b>100%</b>  | <b>1.876.840</b> | <b>100%</b>  | <b>-10,97%</b>            | <b>1.372.681</b>     | <b>100%</b>  |

Nguồn: BCTC công ty mẹ năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC công ty mẹ quý III/2025 của PTB.

**Bảng IV-8: Cơ cấu chi phí Hợp nhất qua các năm**

Đơn vị tính: triệu đồng

| STT | Chi tiêu                         | Năm 2023         |              | Năm 2024         |              |                           | 9 tháng đầu năm 2025 |              |
|-----|----------------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|---------------------------|----------------------|--------------|
|     |                                  | Giá trị          | Tỷ trọng (%) | Giá trị          | Tỷ trọng (%) | Tăng/giảm so với năm 2023 | Giá trị              | Tỷ trọng (%) |
| 1   | Giá vốn hàng bán                 | 4.474.328        | 83,83%       | 5.242.140        | 84,59%       | 17,16%                    | 4.108.746            | 85,30%       |
| 2   | Chi phí tài chính                | 143.457          | 2,69%        | 96.305           | 1,55%        | -32,87%                   | 61.181               | 1,27%        |
|     | <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | <i>116.816</i>   | <i>2,19%</i> | <i>78.047</i>    | <i>1,26%</i> | <i>-33,19%</i>            | <i>54.468</i>        | <i>1,13%</i> |
| 3   | Chi phí bán hàng                 | 439.292          | 8,23%        | 496.932          | 8,02%        | 13,12%                    | 410.410              | 8,52%        |
| 4   | Chi phí quản lý doanh nghiệp     | 248.693          | 4,66%        | 264.296          | 4,26%        | 6,27%                     | 206.249              | 4,28%        |
| 5   | Chi phí khác                     | 31.581           | 0,59%        | 97.385           | 1,57%        | 208,37%                   | 30.246               | 0,63%        |
|     | <b>Tổng cộng</b>                 | <b>5.337.350</b> | <b>100%</b>  | <b>6.197.057</b> | <b>100%</b>  | <b>16,11%</b>             | <b>4.816.832</b>     | <b>100%</b>  |

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý III/2025 của PTB.

## 10.2. Tài sản

*Bảng IV-9: Thông tin về các tài sản lớn*

Đơn vị tính: triệu đồng

| STT | Tên tài sản                               | Nguyên giá | Giá trị còn lại (30/09/2025) |
|-----|-------------------------------------------|------------|------------------------------|
| 1   | Dây chuyền ép                             | 41.084     | 40.207                       |
| 2   | Dây chuyền bóng                           | 23.017     | 22.525                       |
| 3   | Nhà kho thành phẩm KĐ 60Mx90M             | 24.924     | 19.259                       |
| 4   | Tòa nhà làm việc Xí nghiệp 380            | 19.040     | 10.967                       |
| 5   | Nhà kho KĐ 45,2Mx (112,5+60) M            | 14.521     | 10.165                       |
| 6   | Hệ thống PCCC                             | 8.298      | 6.224                        |
| 7   | Hệ thống 20 vỏ lò sấy + nồi hơi           | 12.969     | 6.182                        |
| 8   | Nhà lò sấy KĐ 27x214,5M + 6x98M           | 8.761      | 6.132                        |
| 9   | Hệ thống phòng cháy chữa cháy + chống sét | 6.918      | 5.051                        |
| 10  | Hệ thống hút bụi                          | 3.511      | 1.673                        |
| 11  | Dây chuyền sản xuất chính viên nén        | 43.221     | 43.182                       |
| 12  | Máy ép viên nén gỗ CPM                    | 32.669     | 32.639                       |

Nguồn: CTCP Phú Tài.

## 10.3. Thị trường hoạt động

*Bảng IV-10: Cơ cấu doanh thu thuần theo thị trường của Công ty mẹ*

Đơn vị tính: triệu đồng

| Thị trường hoạt động              | Năm 2023         |               | Năm 2024         |               | 9 tháng đầu năm 2025 |               |
|-----------------------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|----------------------|---------------|
|                                   | Giá trị          | Tỷ trọng (%)  | Giá trị          | Tỷ trọng (%)  | Giá trị              | Tỷ trọng (%)  |
| <b>Kinh doanh đá</b>              | <b>782.252</b>   | <b>36,77%</b> | <b>623.591</b>   | <b>32,41%</b> | <b>532.275</b>       | <b>36,59%</b> |
| Nội địa                           | 518.774          | 24,39%        | 437.439          | 22,73%        | 350.293              | 24,08%        |
| Xuất khẩu                         | 263.478          | 12,39%        | 186.152          | 9,67%         | 181.982              | 12,51%        |
| <b>Kinh doanh gỗ</b>              | <b>1.335.515</b> | <b>62,78%</b> | <b>1.286.865</b> | <b>66,87%</b> | <b>910.792</b>       | <b>62,62%</b> |
| Nội địa                           | 282.097          | 13,26%        | 87.317           | 4,54%         | 38.488               | 2,65%         |
| Xuất khẩu                         | 1.053.418        | 49,52%        | 1.199.548        | 62,34%        | 872.304              | 59,97%        |
| <b>Thương mại và dịch vụ khác</b> | <b>9.628</b>     | <b>0,45%</b>  | <b>13.865</b>    | <b>0,72%</b>  | <b>11.478</b>        | <b>0,79%</b>  |
| Nội địa                           | 9.628            | 0,45%         | 13.865           | 0,72%         | 11.478               | 0,79%         |
| Xuất khẩu                         | -                | -             | -                | -             | -                    | -             |
| <b>Tổng cộng</b>                  | <b>2.127.395</b> | <b>100%</b>   | <b>1.924.322</b> | <b>100%</b>   | <b>1.454.545</b>     | <b>100%</b>   |

Nguồn: BCTC công ty mẹ năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC công ty mẹ quý III/2025 của PTB.



**Bảng IV-11: Cơ cấu doanh thu thuần theo thị trường Hợp nhất**
*Đơn vị tính: triệu đồng*

| Thị trường hoạt động                                      | Năm 2023         |               | Năm 2024         |               | 9 tháng đầu năm 2025 |                |
|-----------------------------------------------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|----------------------|----------------|
|                                                           | Giá trị          | Tỷ trọng (%)  | Giá trị          | Tỷ trọng (%)  | Giá trị              | Tỷ trọng (%)   |
| <b>Kinh doanh đá</b>                                      | <b>1.777.916</b> | <b>31,64%</b> | <b>1.777.742</b> | <b>27,49%</b> | <b>1.364.376</b>     | <b>26,19%</b>  |
| Nội địa                                                   | 938.813          | 16,71%        | 928.787          | 14,36%        | 739.296              | 14,19%         |
| Xuất khẩu                                                 | 839.103          | 14,93%        | 848.955          | 13,13%        | 625.080              | 12,00%         |
| <b>Kinh doanh gỗ</b>                                      | <b>2.788.415</b> | <b>49,63%</b> | <b>3.628.870</b> | <b>56,12%</b> | <b>2.870.991</b>     | <b>55,12%</b>  |
| Nội địa                                                   | 261.767          | 4,66%         | 238.748          | 3,69%         | 174.126              | 3,34%          |
| Xuất khẩu                                                 | 2.526.648        | 44,97%        | 3.390.122        | 52,43%        | 2.696.865            | 51,78%         |
| <b>Bất động sản</b>                                       | <b>57.884</b>    | <b>1,03%</b>  | <b>70.250</b>    | <b>1,09%</b>  | <b>218.420</b>       | <b>4,19%</b>   |
| Nội địa                                                   | 57.884           | 1,03%         | 70.250           | 1,09%         | 218.420              | 4,19%          |
| Xuất khẩu                                                 | -                | -             | -                | -             | -                    | -              |
| <b>Phân phối xe ô tô và hoạt động thương mại, dịch vụ</b> | <b>994.355</b>   | <b>17,70%</b> | <b>989.608</b>   | <b>15,30%</b> | <b>754.931</b>       | <b>14,49%</b>  |
| Nội địa                                                   | 994.355          | 17,70%        | 989.608          | 15,30%        | 754.931              | 14,49%         |
| Xuất khẩu                                                 | -                | -             | -                | -             | -                    | -              |
| <b>Tổng cộng</b>                                          | <b>5.618.570</b> | <b>100%</b>   | <b>6.466.470</b> | <b>100%</b>   | <b>5.208.718</b>     | <b>100,00%</b> |

*Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý III/2025 của PTB.*

**Bảng IV-12: Cơ cấu lợi nhuận gộp theo thị trường của Công ty mẹ**
*Đơn vị tính: triệu đồng*

| Thị trường hoạt động              | Năm 2023       |               | Năm 2024       |               | 9 tháng đầu năm 2025 |               |
|-----------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------------|---------------|
|                                   | Giá trị        | Tỷ trọng (%)  | Giá trị        | Tỷ trọng (%)  | Giá trị              | Tỷ trọng (%)  |
| <b>Kinh doanh đá</b>              | <b>199.586</b> | <b>42,81%</b> | <b>139.447</b> | <b>32,85%</b> | <b>151.406</b>       | <b>44,65%</b> |
| Nội địa                           | 109.530        | 23,51%        | 76.926         | 18,12%        | 76.247               | 22,48%        |
| Xuất khẩu                         | 90.056         | 19,31%        | 62.521         | 14,73%        | 75.159               | 22,16%        |
| <b>Kinh doanh gỗ</b>              | <b>261.843</b> | <b>56,16%</b> | <b>280.388</b> | <b>66,06%</b> | <b>177.747</b>       | <b>52,41%</b> |
| Nội địa                           | 14.286         | 3,06%         | 4.211          | 0,99%         | 1.856                | 0,55%         |
| Xuất khẩu                         | 247.557        | 53,09%        | 276.177        | 65,06%        | 175.891              | 51,87%        |
| <b>Thương mại và dịch vụ khác</b> | <b>4.834</b>   | <b>1,04%</b>  | <b>4.641</b>   | <b>1,09%</b>  | <b>9.963</b>         | <b>2,94%</b>  |
| Nội địa                           | 4.834          | 1,03%         | 4.641          | 1,09%         | 9.963                |               |
| Xuất khẩu                         | -              | -             | -              | -             | -                    |               |
| <b>Tổng cộng</b>                  | <b>466.263</b> | <b>100%</b>   | <b>424.476</b> | <b>100%</b>   | <b>339.116</b>       | <b>100%</b>   |

*Nguồn: CTCP Phú Tài.*

**Bảng IV-13: Cơ cấu lợi nhuận gộp theo thị trường Hợp nhất**

Đơn vị tính: triệu đồng

| Thị trường hoạt động                                      | Năm 2023         |               | Năm 2024         |               | 9 tháng đầu năm 2025 |               |
|-----------------------------------------------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|----------------------|---------------|
|                                                           | Giá trị          | Tỷ trọng (%)  | Giá trị          | Tỷ trọng (%)  | Giá trị              | Tỷ trọng (%)  |
| <b>Kinh doanh đá</b>                                      | <b>512.228</b>   | <b>44,77%</b> | <b>268.306</b>   | <b>21,91%</b> | <b>415.960</b>       | <b>37,82%</b> |
| Nội địa                                                   | 277.279          | 24,23%        | 128.630          | 10,51%        | 240.937              | 21,90%        |
| Xuất khẩu                                                 | 234.949          | 20,53%        | 139.676          | 11,41%        | 175.023              | 15,91%        |
| <b>Kinh doanh gỗ</b>                                      | <b>561.397</b>   | <b>49,06%</b> | <b>878.055</b>   | <b>71,72%</b> | <b>576.045</b>       | <b>52,37%</b> |
| Nội địa                                                   | 15.706           | 1,37%         | 14.325           | 1,17%         | 10.448               | 0,95%         |
| Xuất khẩu                                                 | 545.691          | 47,69%        | 863.730          | 70,54%        | 565.597              | 51,42%        |
| <b>Bất động sản</b>                                       | <b>20.739</b>    | <b>1,81%</b>  | <b>22.668</b>    | <b>1,85%</b>  | <b>69.744</b>        | <b>6,34%</b>  |
| Nội địa                                                   | 20.739           | 1,81%         | 22.668           | 1,85%         | 69.744               | 6,34%         |
| Xuất khẩu                                                 |                  |               |                  |               |                      |               |
| <b>Phân phối xe ô tô và hoạt động thương mại, dịch vụ</b> | <b>49.878</b>    | <b>4,36%</b>  | <b>55.302</b>    | <b>4,52%</b>  | <b>38.222</b>        | <b>3,47%</b>  |
| Nội địa                                                   | 49.878           | 6,18%         | 55.302           | 4,52%         | 38.222               | 3,47%         |
| Xuất khẩu                                                 |                  |               |                  |               |                      |               |
| <b>Tổng cộng</b>                                          | <b>1.144.242</b> | <b>100%</b>   | <b>1.224.330</b> | <b>100%</b>   | <b>1.099.971</b>     | <b>100%</b>   |

Nguồn: CTCP Phú Tài.

#### 10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính

##### ❖ Hoạt động đầu tư nhà máy:

Trong năm 2024 đến nay, Công ty đã đầu tư thêm vào các dây chuyền và nhà máy, cụ thể:

##### - Dây chuyền ép - Sản xuất đá tấm Thạch Anh nhân tạo

- + Mục tiêu đầu tư: Tạo ra doanh thu 300 tỷ đồng/năm
- + Quy mô dự án: Tổng diện tích đất 44.000m<sup>2</sup>
- + Địa điểm thực hiện dự án: Xí Nghiệp 380 - KV5 P. Trần Quang Diệu, TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định (nay là Tổ 8, Khu vực 4, Phường Quy Nhơn Bắc, Tỉnh Gia Lai)
- + Tổng mức đầu tư dự án: 66.000.000.000 đồng
- + Thời gian và tiến độ thực hiện dự án: 04 tháng (Tháng 08 – 12/2024)
- + Hiệu quả đầu tư: Nhà máy bắt đầu hoạt động từ quý 2 năm 2025, sau quá trình vận hành chạy thử đến nay đã dần ổn định.

##### - Nhà máy sản xuất hàng nhôm sắt cao cấp

- + Mục tiêu đầu tư: Tạo ra doanh thu 312 tỷ đồng/năm



- + Quy mô dự án: Tổng diện tích đất 23.906,5m<sup>2</sup>
- + Địa điểm thực hiện dự án: Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định - Lô B8, B9 Cụm CN Cát Nhơn, Phù Cát, Bình Định (nay là Lô B8, B9 cụm công nghiệp Cát Nhơn, Thôn Liên Trì, Xã Xuân An, Tỉnh Gia Lai)
- + Tổng mức đầu tư dự án: 114.355.343.962 đồng
- + Thời gian và tiến độ thực hiện dự án: 06 tháng (Tháng 08/2024 – Tháng 03/2025)
- + Hiệu quả đầu tư: Nhà máy bắt đầu hoạt động trong quý 3 năm 2025, đang trong giai đoạn vận hành chạy thử.
- **Nhà máy sản xuất viên nén gỗ xuất khẩu**
  - + Mục tiêu đầu tư: Tạo ra doanh thu 240 tỷ đồng/năm
  - + Quy mô dự án: Tổng diện tích đất 41.277 m<sup>2</sup>
  - + Địa điểm thực hiện dự án: Nhà máy chế biến đá ốp lát tại Bình Định - Cụm công nghiệp Cát Nhơn, Phù Cát, Bình Định (nay là Cụm Công nghiệp Cát Nhơn, Xã Xuân An, Tỉnh Gia Lai)
  - + Tổng mức đầu tư dự án: 121.693.503.251 đồng
  - + Thời gian và tiến độ thực hiện dự án: 06 tháng (Tháng 01 - 06/2025)
  - ❖ Hiệu quả đầu tư: Nhà máy đã hoàn thành và đưa vào khai thác cuối quý 3 năm 2025.
  - ❖ **Hoạt động sản xuất kinh doanh**

Năm 2024, nền kinh tế toàn cầu duy trì sự kiên cường khi lạm phát được kiểm soát ở mức vừa phải, trong đó thị trường Mỹ – thị trường xuất khẩu chủ lực của Phú Tài – tiếp tục phục hồi mạnh mẽ và ghi nhận sự tăng trưởng vượt trội trong những tháng cuối năm. Trong bối cảnh đó, Công ty đã tận dụng tốt cơ hội để mở rộng hoạt động kinh doanh, đạt được kết quả tăng trưởng ấn tượng so với năm trước. Với tình hình kinh doanh khởi sắc, kết thúc năm 2024, Công ty ghi nhận mức doanh thu thuần đạt hơn 6.466 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt hơn 376,3 tỷ đồng, tăng trưởng lần lượt 15,09% về doanh thu thuần và 45,03% về lợi nhuận so với kết quả năm 2023. Mức tăng trưởng này chủ yếu nhờ vào sự gia tăng sản lượng tiêu thụ của ngành đá và gỗ, cùng với việc chi phí tài chính và lãi vay giảm, trong khi lãi chênh lệch tỷ giá ngoại tệ tăng, góp phần tích cực vào kết quả lợi nhuận sau thuế. Đặc biệt, sự phục hồi của thị trường bất động sản nhà ở tại Mỹ đã thúc đẩy nhu cầu tiêu thụ các sản phẩm nội thất gỗ, trong khi tại Việt Nam, thị trường bất động sản dần khởi sắc, kéo theo sự gia tăng nhu cầu đối với đá ốp lát nội địa. Kết quả là Công ty đã đạt được mức tăng trưởng ấn tượng trong năm 2024 nhờ sự phục hồi của thị trường và chiến lược kinh doanh hiệu quả. Doanh thu thuần hợp nhất và lợi nhuận trước thuế của Công ty đã xuất sắc vượt kế hoạch đề ra lần lượt là hơn 104% và 102%, phản ánh sự cải thiện rõ rệt trong hiệu quả hoạt động kinh doanh và quản lý tài chính của Công ty.

Các mảng kinh doanh các sản phẩm từ gỗ và đá chính là lĩnh vực kinh doanh chủ lực của

Phú Tài. Trong năm, riêng hai lĩnh vực trên đã chiếm hơn 80% phân bổ doanh thu theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty. Đối với mảng gỗ, mặc dù phải đối mặt với những thách thức từ các yêu cầu ngày càng khắt khe về xuất xứ gỗ tại các thị trường lớn như Mỹ và châu Âu, cũng như áp lực cạnh tranh mạnh từ Indonesia, Thái Lan và Malaysia, Công ty vẫn nỗ lực thích ứng, nâng cao chất lượng sản phẩm và tối ưu hóa chuỗi cung ứng để duy trì vị thế trên thị trường quốc tế. Nhờ chiến lược linh hoạt và sự chủ động trong việc mở rộng thị trường, Công ty đã ghi nhận 3.629 tỷ đồng doanh thu thuần từ mảng gỗ trong năm 2024, tăng 30,3% so với cùng kỳ, thể hiện sự tăng trưởng ngoạn mục bất chấp những biến động của ngành. Những kết quả đạt được trong năm 2024 đã khẳng định sự chủ động và nỗ lực không ngừng của Công ty trong việc duy trì vị thế dẫn đầu trong lĩnh vực sản xuất và xuất khẩu gỗ. Ngược lại, lĩnh vực chế biến đá của Phú Tài đạt 1.778 tỷ đồng doanh thu, kim ngạch xuất khẩu đạt 34 triệu USD, doanh thu từ mảng chế biến đá giảm 4,15% trong cơ cấu doanh thu thuần của Công ty so với cùng kỳ năm 2023. Nguyên nhân chủ yếu đến từ thị trường trong và ngoài nước đang trong giai đoạn khó khăn tạm thời.

### 10.5. Các hợp đồng lớn

❖ Các hợp đồng lớn đã và đang thực hiện:

**Bảng IV-14: Các hợp đồng lớn đã và đang thực hiện**

| Stt                                                            | Tên hợp đồng                | Giá trị (triệu đồng) | Thời điểm ký kết | Thời gian thực hiện | Sản phẩm dịch vụ đầu vào, đầu ra | Đối tác tham gia                     | Mối quan hệ (*) | Các điều khoản quan trọng khác |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|------------------|---------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-----------------|--------------------------------|
| <b>I. Các hợp đồng đầu vào đã ký kết và thực hiện năm 2023</b> |                             |                      |                  |                     |                                  |                                      |                 |                                |
|                                                                | <b>Nhập khẩu</b>            |                      |                  |                     |                                  |                                      |                 |                                |
| 1                                                              | SC/TL0641/005               | 35.903               | 22/5/2023        | Tháng 7-9/2023      | Gỗ tròn bạch đàn                 | Công ty Sudima International Pte Ltd | Không có        | Không có                       |
| 2                                                              | HD 32808                    | 18.000               | 12/2/2023        | Tháng 3-7/2023      | Gỗ tròn bạch đàn                 | Công ty JAF                          | Không có        | Không có                       |
| 3                                                              | Sale contract SCBR 012/2023 | 51.000               | 25/1/2023        | Tháng 3-6/2023      | Gỗ xẻ bạch đàn                   | Công ty Scancom Do Brasil LTDA       | Không có        | Không có                       |
| 4                                                              | PC202345-CHS                | 8.193                | 15/4/2023        | Tháng 6-8/2023      | Đá khối Ấn độ                    | Chamundi Stone                       | Không có        | Không có                       |



| Stt                                                             | Tên hợp đồng                 | Giá trị<br>(triệu<br>đồng) | Thời điểm<br>ký kết | Thời<br>gian<br>thực<br>hiện | Sản phẩm<br>dịch vụ<br>đầu vào,<br>đầu ra | Đối tác<br>tham gia                           | Mối<br>quan hệ<br>(*) | Các<br>điều<br>khoản<br>quan<br>trọng<br>khác |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------|
|                                                                 | <b>Mua trong nước</b>        |                            |                     |                              |                                           |                                               |                       |                                               |
| 1                                                               | HĐKT<br>01/2023/TLOI         | 16.200                     | 2/1/2023            | Tháng 1-<br>8/2023           | Gỗ keo xẻ                                 | Cơ sở Lê<br>Văn Viên                          | Không<br>có           | Không<br>có                                   |
| 2                                                               | HĐKT<br>01/2023/TLOI-<br>HVP | 15.760                     | 2/1/2023            | Tháng 1-<br>9/2023           | Gỗ chi tiết                               | Cty TNHH<br>CB gỗ Hồ<br>Văn Phước             | Không<br>có           | Không<br>có                                   |
| 3                                                               | HĐMB<br>202346/TL-HG         | 32.640                     | 22/5/2023           | Tháng 6-<br>9/2023           | Nệm                                       | Cty TNHH<br>SXTM<br>Hoàng<br>Giang            | Không<br>có           | Không<br>có                                   |
| 4                                                               | HĐMB<br>202332/TL-TĐ         | 18.100                     | 12/2/2023           | Tháng 3-<br>8/2023           | Bao bì                                    | Cty TNHH<br>Tân Đạt                           | Không<br>có           | Không<br>có                                   |
| 5                                                               | HĐMB<br>202314/TL-HB         | 11.104                     | 15/1/2023           | Tháng 2-<br>5/2023           | Gia công<br>đan mây                       | Cty TNHH<br>Hòa Bình                          | Không<br>có           | Không<br>có                                   |
| 6                                                               | 2023/01/HĐMB<br>-BT          | 16.055                     | 2/1/2023            | Tháng 1-<br>12/2023          | Dầu màu                                   | Cty TNHH<br>Keo Bình<br>Thạnh                 | Không<br>có           | Không<br>có                                   |
| <b>II. Các hợp đồng đầu vào đã ký kết và thực hiện năm 2024</b> |                              |                            |                     |                              |                                           |                                               |                       |                                               |
|                                                                 | <b>Nhập khẩu</b>             |                            |                     |                              |                                           |                                               |                       |                                               |
| 1                                                               | SC/TL2425/005<br>5           | 51.952                     | 14/3/2024           | Tháng 5-<br>9/2024           | Gỗ tròn<br>bạch đàn                       | Công ty<br>Sudima<br>International<br>Pte Ltd | Không<br>có           | Không<br>có                                   |
| 2                                                               | PC 32858                     | 22.300                     | 25/2/2024           | Tháng 3-<br>12/2024          | Gỗ tròn<br>teak                           | Cty JAF                                       | Không<br>có           | Không<br>có                                   |
|                                                                 | <b>Mua trong nước</b>        |                            |                     |                              |                                           |                                               |                       |                                               |
| 1                                                               | HĐMB<br>202446/TL-HG         | 128.940                    | 2/1/2024            | Tháng 1-<br>12/2024          | Nệm                                       | Cty TNHH<br>SXTM<br>Hoàng<br>Giang            | Không<br>có           | Không<br>có                                   |
| 2                                                               | 2024/03/HĐMB                 | 23.320                     | 2/1/2024            | Tháng 1-                     | Dầu màu                                   | Cty TNHH                                      | Không                 | Không                                         |

| Stt                                                                                     | Tên hợp đồng              | Giá trị<br>(triệu đồng) | Thời điểm<br>ký kết | Thời<br>gian<br>thực<br>hiện | Sản phẩm<br>dịch vụ<br>đầu vào,<br>đầu ra | Đối tác<br>tham gia                           | Mối<br>quan hệ<br>(*) | Các<br>điều<br>khoản<br>quan<br>trọng<br>khác |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------|------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------|
|                                                                                         | -BT                       |                         |                     | 12/2024                      |                                           | Keo Bình<br>Thanh                             | có                    | có                                            |
| 3                                                                                       | HĐMB<br>202432/TL-TĐ      | 26.400                  | 2/2/2024            | Tháng 1-<br>12/2024          | Bao bì                                    | Cty TNHH<br>Tấn Đạt                           | Không<br>có           | Không<br>có                                   |
| <b>III. Các hợp đồng đầu vào đã ký kết và đang thực hiện trong 9 tháng đầu năm 2025</b> |                           |                         |                     |                              |                                           |                                               |                       |                                               |
|                                                                                         | <b>Nhập khẩu</b>          |                         |                     |                              |                                           |                                               |                       |                                               |
| 1                                                                                       | SC/TL2425/005<br>5        | 29.484                  | 6/11/2024           | Tháng<br>2/2025              | Gỗ tròn<br>bạch đàn                       | Công ty<br>Sudima<br>International<br>Pte Ltd | Không<br>có           | Không<br>có                                   |
| 2                                                                                       | SC/TL2425/048<br>0        | 25.350                  | 12/4/2025           | Tháng 4-<br>9/2025           | Gỗ tròn<br>bạch đàn                       | Công ty<br>Scancom<br>Do Brasil               | Không<br>có           | Không<br>có                                   |
| 5                                                                                       | SC/TL<br>2425/0062        | 9.205                   | 04/6/2025           | Tháng 7-<br>11/ 2025         | Gỗ tròn<br>bạch đàn                       | Công ty<br>Sudima<br>International<br>Pte Ltd | Không<br>có           | Không<br>có                                   |
| 6                                                                                       | 12/BALAJI-<br>PHU/2025    | 1.200                   | 03/8/2025           | Tháng<br>09-10/<br>2025      | Đá khối<br>Ấn độ                          | Balaji<br>Global<br>Enterprise                | Không<br>có           | Không<br>có                                   |
|                                                                                         | <b>Mua trong<br/>nước</b> |                         |                     |                              |                                           |                                               |                       |                                               |
| 1                                                                                       | HĐMB<br>202510/TL-HG      | 85.050                  | 2/1/2025            | Tháng 1-<br>6/2025           | Nệm                                       | Cty TNHH<br>SX TM<br>Hoàng<br>Giang           | Không<br>có           | Không<br>có                                   |
| 2                                                                                       | 05/2025/TL-<br>TĐV        | 8.216                   | 15/5/2025           | Tháng 8-<br>12/ 2025         | Gỗ keo<br>tròn                            | Công ty<br>CP Tín<br>Đức Vinh                 | Không<br>có           | Không<br>có                                   |
| 3                                                                                       | 12/2025/TL-HN             | 4.500                   | 22/6/2025           | Tháng 9-<br>12/2025          | Gỗ keo xẻ                                 | Công ty<br>TNHH<br>Hồng<br>Ngọc               | Không<br>có           | Không<br>có                                   |
| <b>IV. Các hợp đồng đầu ra đã ký kết và đang thực hiện trong năm 2023</b>               |                           |                         |                     |                              |                                           |                                               |                       |                                               |
|                                                                                         | <b>Xuất khẩu</b>          |                         |                     |                              |                                           |                                               |                       |                                               |
| 1                                                                                       | PT380/202303-<br>CHIS     | 23.080                  | 17/3/2023           | Tháng 4-<br>7/2023           | Đá tự<br>nhiên                            | Chis Chis                                     | Không<br>có           | Không<br>có                                   |
| 2                                                                                       | 202303/TL-NB              | 30.575                  | 18/4/2023           | Tháng 8-                     | Gỗ tỉnh                                   | Noble                                         | Không                 | Không                                         |



| Stt                                                                      | Tên hợp đồng     | Giá trị (triệu đồng) | Thời điểm ký kết | Thời gian thực hiện | Sản phẩm dịch vụ đầu vào, đầu ra | Đối tác tham gia     | Mối quan hệ (*) | Các điều khoản quan trọng khác |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------|-----------------|--------------------------------|
|                                                                          |                  |                      |                  | 10/2023             | chế                              | House                | có              | có                             |
| 3                                                                        | 202211/TL-CF     | 35.608               | 15/11/2022       | Tháng 1-4/2023      | Gỗ tinh chế                      | Carrefour            | Không có        | Không có                       |
| 4                                                                        | 202303/BD-FBD    | 39.125               | 23/5/2023        | Tháng 7-9/2023      | Gỗ tinh chế                      | FBD                  | Không có        | Không có                       |
| 5                                                                        | 202306/BD-TX     | 42.250               | 22/6/2023        | Tháng 9-12/2023     | Gỗ tinh chế                      | TJX                  | Không có        | Không có                       |
|                                                                          | <b>Nội địa</b>   |                      |                  |                     |                                  |                      |                 |                                |
| 1                                                                        | 202303/BD-AD     | 8.500                | 12/12/2023       | Tháng 2-4/2023      | Ván ghép                         | Tài nguyên Ánh Dương | Không có        | Không có                       |
| 2                                                                        | 202303/BD-PS     | 10.750               | 5/1/2023         | Tháng 2-4/2023      | Ván ghép                         | Mộc Phước Sang       | Không có        | Không có                       |
|                                                                          |                  |                      |                  |                     |                                  |                      |                 |                                |
| <b>V. Các hợp đồng đầu ra đã ký kết và đang thực hiện trong năm 2024</b> |                  |                      |                  |                     |                                  |                      |                 |                                |
|                                                                          | <b>Xuất khẩu</b> |                      |                  |                     |                                  |                      |                 |                                |
| 1                                                                        | ATL-US1452376    | 23.632               | 22/12/2023       | Tháng 2-4/2024      | Đá thạch anh                     | Arizona Tile         | Không có        | Không có                       |
| 2                                                                        | 202312/TL-GI     | 30.638               | 4/12/2023        | Tháng 2-4/2024      | Gỗ tinh chế                      | GiGa                 | Không có        | Không có                       |
| 3                                                                        | 202312/TL-SF     | 91.657               | 22/12/2023       | Tháng 2-4/2024      | Gỗ tinh chế                      | Safavieh             | Không có        | Không có                       |
| 4                                                                        | 202403/TL-AL     | 46.235               | 8/3/2024         | Tháng 5-7/2024      | Gỗ tinh chế                      | Ashley               | Không có        | Không có                       |
| 5                                                                        | 202403/TL-CF     | 55.964               | 12/3/2024        | Tháng 5-6/2024      | Gỗ tinh chế                      | Carrefour            | Không có        | Không có                       |
| 6                                                                        | 202305/BD-FBD    | 52.535               | 2/5/2024         | Tháng 7-8/2024      | Gỗ tinh chế                      | FBD                  | Không có        | Không có                       |
| 7                                                                        | 202305/BD-TX     | 33.955               | 9/5/2024         | Tháng 7-8/2024      | Gỗ tinh chế                      | TJX                  | Không có        | Không có                       |
|                                                                          | <b>Nội địa</b>   |                      |                  |                     |                                  |                      |                 |                                |
| 1                                                                        | 202403/BD-AD     | 15.730               | 12/12/2023       | Tháng 2-            | Ván ghép                         | Tài nguyên           | Không           | Không                          |

| Stt                                                                                  | Tên hợp đồng       | Giá trị (triệu đồng) | Thời điểm ký kết | Thời gian thực hiện | Sản phẩm dịch vụ đầu vào, đầu ra | Đối tác tham gia            | Mối quan hệ (*) | Các điều khoản quan trọng khác |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|------------------|---------------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------|--------------------------------|
|                                                                                      |                    |                      |                  | 4/2024              |                                  | Ảnh Dương                   | có              | có                             |
| 2                                                                                    | 202404/BD-PS       | 9.250                | 17/1/2024        | Tháng 2-4/2024      | Ván ghép                         | Mộc Phước Sang              | Không có        | Không có                       |
| <b>V. Các hợp đồng đầu ra đã ký kết và đang thực hiện trong 9 tháng đầu năm 2025</b> |                    |                      |                  |                     |                                  |                             |                 |                                |
|                                                                                      | <b>Xuất khẩu</b>   |                      |                  |                     |                                  |                             |                 |                                |
| 1                                                                                    | AL 2025154         | 23.020               | 12/1/2025        | Tháng 2-3/2025      | Đá thạch anh                     | Atlas                       | Không có        | Không có                       |
| 3                                                                                    | 202412/TL-GI       | 32.450               | 12/12/2024       | Tháng 2-4/2025      | Gỗ tinh chế                      | GiGa                        | Không có        | Không có                       |
| 4                                                                                    | 202412/TL-SF       | 45.500               | 8/12/2024        | Tháng 2-4/2025      | Gỗ tinh chế                      | Safavieh                    | Không có        | Không có                       |
| 5                                                                                    | 202501/TL-AL       | 43.650               | 25/1/2025        | Tháng 3-5/2025      | Gỗ tinh chế                      | Ashley                      | Không có        | Không có                       |
| 6                                                                                    | 202503/TL-CF       | 43.935               | 23/2/2025        | Tháng 4-6/2025      | Gỗ tinh chế                      | Carrefour                   | Không có        | Không có                       |
| 7                                                                                    | 202505/BD-FBD      | 41.965               | 2/2/2025         | Tháng 4-7/2025      | Gỗ tinh chế                      | FBD                         | Không có        | Không có                       |
| 8                                                                                    | 202495/BD-TX       | 45.275               | 18/12/2024       | Tháng 7-8/2025      | Gỗ tinh chế                      | TJX                         | Không có        | Không có                       |
| 9                                                                                    | G7 & FLCA 101-2025 | 35.505               | 03/5/2025        | Tháng 7-10/2025     | Gỗ tinh chế                      | Foliot INC                  | Không có        | Không có                       |
| 10                                                                                   | G7 & ADV/103-2025  | 37.980               | 22/4/2025        | Tháng 8-10/2025     | Gỗ tinh chế                      | Advance                     | Không có        | Không có                       |
| 11                                                                                   | PCOFL – 25-045     | 62.550               | 15/4/2025        | Tháng 8-10/2025     | Gỗ tinh chế                      | Forest products Distributor | Không có        | Không có                       |
| 12                                                                                   | S26YG2600020 01    | 42.903               | 24/7/2025        | Tháng 9-12/2025     | Gỗ tinh chế                      | MWH Co.                     | Không có        | Không có                       |
|                                                                                      | <b>Nội địa</b>     |                      |                  |                     |                                  |                             |                 |                                |
| 1                                                                                    | 202403/BD-AD       | 9.500                | 22/12/2024       | Tháng 2-4/2025      | Ván ghép                         | Tài nguyên Ảnh Dương        | Không có        | Không có                       |
| 2                                                                                    | 202404/BD-PS       | 8.500                | 10/1/2025        | Tháng 2-3/2025      | Ván ghép                         | Mộc Phước                   | Không có        | Không có                       |



| Stt | Tên hợp đồng | Giá trị (triệu đồng) | Thời điểm ký kết | Thời gian thực hiện | Sản phẩm dịch vụ đầu vào, đầu ra | Đối tác tham gia   | Mối quan hệ (*) | Các điều khoản quan trọng khác |
|-----|--------------|----------------------|------------------|---------------------|----------------------------------|--------------------|-----------------|--------------------------------|
|     |              |                      |                  |                     |                                  | Sang               |                 |                                |
| 3   | 202515/BD-AV | 6.056                | 20/5/2025        | Tháng 7-9/2025      | Ván ghép                         | Cty TNHH Anh Vy    | Không có        | Không có                       |
| 4   | 202517/BD-VP | 4.545                | 25/6/2025        | Tháng 8-9/2025      | Ván ghép                         | Cty TNHH Vinh Phú  | Không có        | Không có                       |
| 5   | 09/PT-GH     | 2.435                | 11/8/2025        | Tháng 9-11/2025     | Đá ốp lát                        | Cty TNHH MTV SX GH | Không có        | Không có                       |

Nguồn: CTCP Phú Tài.

❖ Các hợp đồng lớn đã ký kết nhưng chưa thực hiện: Không có.

(\*) Mối quan hệ với Thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc và các cổ đông lớn của Công ty tại thời điểm ký kết hợp đồng.

## 10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

### 10.6.1. Nhà cung cấp lớn

**Bảng IV-15: Các nhà cung cấp lớn**

| STT      | Nhà cung cấp lớn                     | Giá trị giao dịch (tỷ đồng) | Giá trị giao dịch/Doanh số mua hàng (%) (*) | Thời gian giao dịch | Sản phẩm           | Mối quan hệ (**) |
|----------|--------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------|---------------------|--------------------|------------------|
| <b>I</b> | <b>Năm 2023</b>                      |                             |                                             |                     |                    |                  |
|          | <b>Nhập khẩu</b>                     |                             |                                             |                     |                    |                  |
| 1        | Công ty Sudima International Pte Ltd | 36,3                        | 1,4                                         | Năm 2023            | Gỗ tròn BĐ Uruguay | Không có         |
| 2        | Công ty Scancom Do Brazil            | 45,0                        | 1,7                                         | Năm 2023            | Gỗ xẻ bạch đàn     | Không có         |
| 3        | Công ty JAF                          | 13,5                        | 0,5                                         | Năm 2023            | Gỗ tròn BĐ Nam Phi | Không có         |
| 4        | Công ty TRC Agroflorestal            | 14,3                        | 0,5                                         | Năm 2023            | Gỗ teak            | Không có         |
|          | <b>Mua trong nước</b>                |                             |                                             |                     |                    |                  |
| 1        | Cty Hiệp Nghĩa                       | 12,6                        | 0,5                                         | Năm 2023            | Dầu màu            | Không có         |
| 2        | Cty Keo Bình Thạnh                   | 16,0                        | 0,6                                         | Năm 2023            | Dầu màu            | Không có         |
| 3        | Cty TNHH Hòa Bình                    | 11,1                        | 0,4                                         | Năm 2023            | Gia công           | Không có         |

| STT                             | Nhà cung cấp lớn                      | Giá trị giao dịch (tỷ đồng) | Giá trị giao dịch/Doanh số mua hàng (%) (*) | Thời gian giao dịch  | Sản phẩm           | Mối quan hệ (**) |
|---------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------|----------------------|--------------------|------------------|
|                                 |                                       |                             |                                             |                      | đan mây            |                  |
| 4                               | Cty TNHH SX TM Hoàng Giang            | 92,0                        | 3,5                                         | Năm 2023             | Nệm                | Không có         |
| 5                               | Cty TNHH Hoàng Trang                  | 25,1                        | 1,0                                         | Năm 2023             | Nệm                | Không có         |
| 6                               | Cty TNHH Tấn Đạt                      | 18,1                        | 0,7                                         | Năm 2023             | Bao bì             | Không có         |
| 7                               | Cơ sở Lê Văn Viên                     | 14,8                        | 0,6                                         | Năm 2023             | Gỗ keo tròn        | Không có         |
| 8                               | Công ty TNHH chế biến gỗ Hồ Văn Phước | 23,7                        | 0,9                                         | Năm 2023             | Gỗ keo xẻ          | Không có         |
| <b>II Năm 2024</b>              |                                       |                             |                                             |                      |                    |                  |
|                                 | <b>Nhập khẩu</b>                      |                             |                                             |                      |                    |                  |
| 1                               | Công ty Sudima International Pte Ltd  | 52,0                        | 1,5                                         | Năm 2024             | Gỗ tròn bạch đàn   | Không có         |
| 2                               | Công ty Scancom Do Brazil             | 41,3                        | 1,2                                         | Năm 2024             | Gỗ bạch đàn xẻ     | Không có         |
| 3                               | Công ty JAF                           | 22,3                        | 0,6                                         | Năm 2024             | Gỗ tròn teak       | Không có         |
|                                 | <b>Mua trong nước</b>                 |                             |                                             |                      |                    |                  |
| 1                               | Cty Hiệp Nghĩa                        | 16,7                        | 0,5                                         | Năm 2024             | Dầu màu            | Không có         |
| 2                               | Cty Keo Bình Thạnh                    | 23,3                        | 0,7                                         | Năm 2024             | Dầu màu            | Không có         |
| 3                               | Cty TNHH An Lộc                       | 11,8                        | 0,3                                         | Năm 2024             | Vật tư             | Không có         |
| 4                               | Cty TNHH Hòa Bình                     | 11,1                        | 0,3                                         | Năm 2024             | Gia công đan mây   | Không có         |
| 5                               | Cty TNHH SX TM Hoàng Giang            | 128,9                       | 3,7                                         | Năm 2024             | Nệm                | Không có         |
| 6                               | Cty TNHH Hoàng Trang                  | 22,0                        | 0,6                                         | Năm 2024             | Nệm                | Không có         |
| 7                               | Cty TNHH Tấn Đạt                      | 26,4                        | 0,8                                         | Năm 2024             | Bao bì             | Không có         |
| <b>III 9 tháng đầu năm 2025</b> |                                       |                             |                                             |                      |                    |                  |
|                                 | <b>Nhập khẩu</b>                      |                             |                                             |                      |                    |                  |
| 1                               | Công ty Sudima International Pte Ltd  | 37,9                        | 1,2                                         | 9 tháng đầu năm 2025 | Gỗ tròn BD Uruguay | Không có         |
| 2                               | Công ty Scancom Do                    | 25,4                        | 0,8                                         | 9 tháng đầu          | Gỗ xẻ bạch         | Không có         |



| STT | Nhà cung cấp lớn           | Giá trị giao dịch (tỷ đồng) | Giá trị giao dịch/Doanh số mua hàng (%) (*) | Thời gian giao dịch  | Sản phẩm         | Mối quan hệ (**) |
|-----|----------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------|----------------------|------------------|------------------|
|     | Brazil                     |                             |                                             | năm 2025             | đàn              |                  |
| 3   | Công ty JAF                | 10,8                        | 0,3                                         | 6 tháng đầu năm 2025 | Gỗ tròn bạch đàn | Không có         |
| 4   | Balaji Global Enterprise   | 1,2                         | 0,04                                        | Tháng 9-10/2025      | Đá nguyên liệu   | Không có         |
|     | <b>Mua trong nước</b>      |                             |                                             |                      |                  |                  |
| 1   | Cty Keo Bình Thạnh         | 11,3                        | 0,4                                         | 9 tháng đầu năm 2025 | Dầu màu          | Không có         |
| 2   | Cty TNHH SX TM Hoàng Giang | 85,0                        | 2,7                                         | 6 tháng đầu năm 2025 | Nệm              | Không có         |
| 3   | Cty TNHH Hoàng Trang       | 25,7                        | 0,8                                         | 9 tháng đầu năm 2025 | Nệm              | Không có         |
| 4   | Cty TNHH Tấn Đạt           | 15,5                        | 0,5                                         | 6 tháng đầu năm 2025 | Bao bì           | Không có         |
| 5   | Cty CP Tin Đức Vinh        | 8,2                         | 0,3                                         | Tháng 8-12/2025      | Gỗ keo tròn      | Không có         |
| 6   | Cty TNHH Hồng Ngọc         | 4,5                         | 0,1                                         | Tháng 9-12/2025      | Gỗ keo xẻ        | Không có         |

Nguồn: CTCP Phú Tài.

(\*) Căn cứ vào (giá trị mua hàng của từng nhà cung cấp trong kỳ/ Giá trị mua hàng của tất cả các nhà cung cấp) x 100%

(\*\*) Mối quan hệ với Thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc và các cổ đông lớn của Công ty tại thời điểm ký kết hợp đồng.

#### 10.6.2. Khách hàng lớn

**Bảng IV-16: Các khách hàng lớn**

| STT | Khách hàng lớn | Giá trị giao dịch (triệu đồng) | Giá trị giao dịch/Doanh số mua hàng (%) (*) | Thời gian giao dịch | Sản phẩm | Mối quan hệ (**) |
|-----|----------------|--------------------------------|---------------------------------------------|---------------------|----------|------------------|
| I   | Năm 2023       |                                |                                             |                     |          |                  |

| STT        | Khách hàng lớn          | Giá trị giao dịch (triệu đồng) | Giá trị giao dịch/<br>Doanh số mua hàng (%)<br>(*) | Thời gian giao dịch  | Sản phẩm    | Mối quan hệ (**) |
|------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------|-------------|------------------|
|            | <b>Xuất khẩu</b>        |                                |                                                    |                      |             |                  |
| 1          | Safavieh                | 171.500                        | 6,6                                                | Năm 2023             | Gỗ tinh chế | Không có         |
| 2          | Noble house             | 220.575                        | 8,5                                                | Năm 2023             | Gỗ tinh chế | Không có         |
| 3          | Ashley                  | 145.900                        | 5,6                                                | Năm 2023             | Gỗ tinh chế | Không có         |
| 4          | TJX                     | 122.538                        | 4,7                                                | Năm 2023             | Gỗ tinh chế | Không có         |
| 5          | Carrefour               | 106.825                        | 4,1                                                | Năm 2023             | Gỗ tinh chế | Không có         |
| 6          | FBD                     | 338.897                        | 13,0                                               | Năm 2023             | Gỗ tinh chế | Không có         |
|            | <b>Nội địa</b>          |                                |                                                    |                      |             |                  |
| 1          | Tài Nguyên Ánh Dương    | 16.921                         | 0,6                                                | Năm 2023             | Ván ghép    | Không có         |
| 2          | Mộc Phước Sang          | 32.325                         | 1,2                                                | Năm 2023             | Ván ghép    | Không có         |
| 3          | Đức Phát                | 22.561                         | 0,9                                                | Năm 2023             | Ván ghép    | Không có         |
| <b>II</b>  | <b>Năm 2024</b>         |                                |                                                    |                      |             |                  |
|            | <b>Xuất khẩu</b>        |                                |                                                    |                      |             |                  |
| 1          | Giga                    | 122.555                        | 3,5                                                | Năm 2024             | Gỗ tinh chế | Không có         |
| 2          | Ashley                  | 184.953                        | 5,3                                                | Năm 2024             | Gỗ tinh chế | Không có         |
| 3          | Kingfisher              | 151.635                        | 4,4                                                | Năm 2024             | Gỗ tinh chế | Không có         |
| 4          | Carrefour               | 135.859                        | 3,9                                                | Năm 2024             | Gỗ tinh chế | Không có         |
| 6          | Safavieh                | 219.294                        | 6,3                                                | Năm 2024             | Gỗ tinh chế | Không có         |
| 7          | TJX                     | 135.823                        | 3,9                                                | Năm 2024             | Gỗ tinh chế | Không có         |
| 8          | FBD                     | 367.739                        | 10,6                                               | Năm 2024             | Gỗ tinh chế | Không có         |
|            | <b>Nội địa</b>          |                                |                                                    |                      |             |                  |
| 1          | Tài Nguyên Ánh Dương    | 29.738                         | 0,9                                                | Năm 2024             | Ván ghép    | Không có         |
| 2          | Mộc Phước Sang          | 27.725                         | 0,8                                                | Năm 2024             | Ván ghép    | Không có         |
| 3          | Đức Phát                | 15.602                         | 0,4                                                | Năm 2024             | Ván ghép    | Không có         |
| <b>III</b> | <b>9 tháng năm 2025</b> |                                |                                                    |                      |             |                  |
|            | <b>Xuất khẩu</b>        |                                |                                                    |                      |             |                  |
| 1          | Safavieh                | 181.996                        | 5,8                                                | 6 tháng đầu năm 2025 | Gỗ tinh chế | Không có         |
| 2          | Giga                    | 60.903                         | 1,9                                                | 6 tháng đầu năm 2025 | Gỗ tinh chế | Không có         |
| 3          | Ashley                  | 87.955                         | 2,8                                                | 6 tháng đầu          | Gỗ tinh chế | Không có         |



| STT | Khách hàng lớn             | Giá trị giao dịch (triệu đồng) | Giá trị giao dịch/ Doanh số mua hàng (%) (*) | Thời gian giao dịch  | Sản phẩm    | Mối quan hệ (**) |
|-----|----------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------|----------------------|-------------|------------------|
|     |                            |                                |                                              | năm 2025             |             |                  |
| 4   | TJX                        | 92.043                         | 2,9                                          | 6 tháng đầu năm 2025 | Gỗ tinh chế | Không có         |
| 5   | Kingfisher                 | 81.589                         | 2,6                                          | 6 tháng đầu năm 2025 | Gỗ tinh chế | Không có         |
| 7   | FBD                        | 195.700                        | 6,3                                          | 6 tháng đầu năm 2025 | Gỗ tinh chế | Không có         |
| 8   | Foliot INC                 | 35.505                         | 1,1                                          | Năm 2025             | Gỗ tinh chế | Không có         |
| 9   | Advance                    | 37.980                         | 1,2                                          | Năm 2025             | Gỗ tinh chế | Không có         |
| 10  | Forest Product Distributor | 62.550                         | 2,0                                          | Năm 2025             | Gỗ tinh chế | Không có         |
| 11  | MWH Co.                    | 42.903                         | 1,4                                          | Năm 2025             | Gỗ tinh chế | Không có         |
|     | <b>Nội địa</b>             |                                |                                              |                      |             |                  |
| 1   | Tài Nguyên Ánh Dương       | 19.495                         | 0,6                                          | 6 tháng đầu năm 2025 | Ván ghép    | Không có         |
| 2   | Mộc Phước Sang             | 17.665                         | 0,57                                         | 6 tháng đầu năm 2025 | Ván ghép    | Không có         |
| 3   | Đức Phát                   | 7.430                          | 0,24                                         | 6 tháng đầu năm 2025 | Ván ghép    | Không có         |
| 4   | Cty TNHH Anh Vy            | 6.056                          | 0,19                                         | Tháng 7-9/2025       | Ván ghép    | Không có         |
| 5   | Cty CP Vinh Phú            | 4.545                          | 0,15                                         | Tháng 8-9/2025       | Ván ghép    | Không có         |
| 6   | Cty TNHH MTV GH            | 2.435                          | 0,08                                         | Tháng 9-11/2025      | Đá ốp lát   | Không có         |

Nguồn: CTCP Phú Tài.

(\*) Căn cứ vào (giá trị bán hàng với từng khách hàng trong kỳ/ Giá trị bán hàng với tất cả các khách hàng) x 100%

(\*\*) Mối quan hệ với Thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc và các cổ đông lớn của Công ty tại thời điểm ký kết hợp đồng.

## **10.7. Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành**

### **10.7.1. Vị thế của Tổ chức phát hành so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành**

Phú Tài là một trong những doanh nghiệp hàng đầu Việt Nam trong lĩnh vực chế biến gỗ và đá. Với sự kết hợp giữa quy mô sản xuất lớn, công nghệ tiên tiến và uy tín thương hiệu, Phú Tài giữ vị thế dẫn đầu trong ngành đá, đồng thời nằm trong nhóm doanh nghiệp gỗ xuất khẩu quan trọng của Việt Nam.

- Ở mảng gỗ, Phú Tài có lợi thế về thương hiệu khi đã trải qua hơn 30 năm xây dựng thương hiệu. Trong quá trình phát triển, Công ty đã tích lũy được kinh nghiệm, tạo dựng uy tín với các đối tác, khách hàng và đã tạo dựng được một cơ sở hạ tầng khá hoàn chỉnh phục vụ cho việc phát triển trong tương lai. Công ty nằm trong nhóm xuất khẩu lớn (ước tính chiếm khoảng 1% kim ngạch xuất khẩu ngành gỗ của Việt Nam trong năm 2024), với hệ thống nhà máy hiện đại, nguồn nguyên liệu được đảm bảo nguồn gốc từ cả nhập khẩu và nội địa. Phú Tài sở hữu đầy đủ các chứng chỉ FSC, đáp ứng các yêu cầu khắt khe của các thị trường khó tính như Mỹ, EU.
- Trong ngành đá, Phú Tài nổi bật nhờ sở hữu nhiều mỏ đá tự nhiên chất lượng cao, trữ lượng khoảng 50 triệu m<sup>3</sup>, cùng thời hạn khai thác trung bình lên tới trên 20 năm và còn khá dài tại Bình Định, Phú Yên, Khánh Hòa, Yên Bái, giúp chủ động được nguồn cung nguyên liệu và tạo lợi thế cạnh tranh bền vững. Điểm mạnh của Phú Tài là sự khép kín trong chuỗi sản xuất, từ khai thác – chế biến – phân phối, giúp công ty kiểm soát chất lượng và tối ưu chi phí tốt hơn nhiều đối thủ chỉ làm thương mại hoặc gia công. Công ty vừa phát triển mạnh sản phẩm đá tự nhiên (granite, marble, bazan), vừa đầu tư công nghệ hiện đại để sản xuất đá nhân tạo thạch anh. Nhờ đó, sản phẩm đá của Phú Tài đã vươn ra nhiều thị trường cao cấp, đặc biệt là Mỹ, châu Âu và Nhật Bản.
- Phú Tài sở hữu mạng lưới phân phối đa tầng, bao gồm hệ thống showroom đá và gỗ tại các tỉnh thành lớn, đại lý phân phối, trung tâm dịch vụ Toyota, và đặc biệt là kênh xuất khẩu trực tiếp qua đường biển. Mỗi tháng, công ty xuất khẩu hàng trăm container đá và gỗ sang các thị trường quốc tế, cho thấy năng lực logistics và quản lý đơn hàng rất tốt. Việc đặt nhà máy gần cảng biển và khu công nghiệp giúp tối ưu chi phí vận chuyển, rút ngắn thời gian giao hàng – một yếu tố sống còn trong ngành vật liệu xây dựng và nội thất.
- Ban lãnh đạo Phú Tài có tầm nhìn chiến lược, gắn bó và điều hành Công ty từ những ngày đầu cổ phần hóa, am hiểu sâu sắc đặc thù các trọng tâm như ngành gỗ, đá, phân phối ô tô. Với kinh nghiệm thực tiễn tích lũy hơn 25 năm cùng sự nhiệt huyết, Ban lãnh đạo đã dẫn dắt Phú Tài mở rộng quy mô sản xuất, phát triển thị trường xuất khẩu và giữ vững vị thế hàng đầu trong các lĩnh vực hoạt động.
- Phú Tài có tiềm lực tài chính vững mạnh khi là một trong số ít doanh nghiệp trong ngành vật liệu xây dựng và chế biến gỗ có tài chính lành mạnh và hiệu quả cao. Doanh thu và lợi nhuận tăng trưởng đều qua các năm, ngay cả trong giai đoạn khó khăn như dịch COVID-



19. Trong số các doanh nghiệp hoạt động trong ngành gỗ và đá có cổ phiếu niêm yết/đăng ký giao dịch trên sàn chứng khoán, PTB đang đứng top đầu về quy mô vốn chủ sở hữu, tổng tài sản cũng như doanh thu thuần, lợi nhuận sau thuế.

**Bảng IV-17: Một số chỉ tiêu tài chính năm 2024 của các Công ty có hoạt động kinh doanh gỗ và đá trên sàn chứng khoán**

Đơn vị tính: tỷ đồng

| STT | Mã  | Tên công ty                           | Vốn góp | Vốn chủ sở hữu | Tổng cộng tài sản | Doanh thu thuần | Lợi nhuận gộp | LNST |
|-----|-----|---------------------------------------|---------|----------------|-------------------|-----------------|---------------|------|
| 1   | PTB | CTCP Phú Tài                          | 669     | 3.033          | 5.489             | 6.466           | 1.224         | 376  |
| 2   | VCS | CTCP Vicostone                        | 1.600   | 5.110          | 6.467             | 4.322           | 1.178         | 807  |
| 3   | CVT | CTCP CMC                              | 367     | 971            | 3.335             | 1.712           | 263           | 60   |
| 4   | NNC | CTCP Đá Núi Nhỏ                       | 219     | 421            | 486               | 280             | 88            | 63   |
| 5   | HMR | CTCP Đá Hoàng Mai                     | 56      | 78             | 91                | 53              | 12            | 6    |
| 6   | ACG | CTCP Gỗ An Cường                      | 1.508   | 4.176          | 5.640             | 3.981           | 1.251         | 420  |
| 7   | GTA | CTCP Chế biến gỗ Thuận An             | 104     | 161            | 320               | 261             | 28            | 9    |
| 8   | TTF | CTCP Tập đoàn Kỹ nghệ gỗ Trường Thành | 4.112   | 400            | 2.792             | 1.223           | 126           | 7    |
| 9   | GDT | CTCP Chế biến Gỗ Đức Thành            | 239     | 298            | 524               | 336             | 126           | 55   |

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2024 được kiểm toán của các công ty.

### 10.7.2. Triển vọng phát triển của ngành

Ngành gỗ Việt Nam tiếp tục có triển vọng tăng trưởng tích cực trong trung và dài hạn nhờ lợi thế nguồn nguyên liệu rừng trồng ngày càng mở rộng, chi phí lao động cạnh tranh và năng lực sản xuất đa dạng từ gỗ nguyên liệu đến sản phẩm nội – ngoại thất hoàn chỉnh. Sau giai đoạn suy giảm nhu cầu toàn cầu năm 2023–2024, dự báo từ 2025 thị trường xuất khẩu sẽ phục hồi nhờ lãi suất giảm, nhu cầu xây dựng và tiêu dùng tại Mỹ, EU và Nhật Bản gia tăng. Việt Nam hiện là nước xuất khẩu đồ gỗ lớn thứ 2 thế giới (sau Trung Quốc), với mục tiêu đạt 18–20 tỷ USD kim ngạch vào năm 2030. Bên cạnh đó, các hiệp định thương mại tự do (CPTPP, EVFTA, RCEP) tạo điều kiện mở rộng thị trường, giảm thuế nhập khẩu, nâng cao lợi thế cạnh tranh cho doanh nghiệp. Tuy nhiên, ngành cũng cần đáp ứng ngày càng khắt khe hơn về tiêu chuẩn môi trường, nguồn gốc hợp pháp (FSC, FLEGT, EUTR, Lacey Act), cũng như xu hướng chuyển đổi xanh trong chuỗi cung ứng toàn cầu. Với sự chủ động về nguyên liệu, đầu tư công nghệ và mở rộng kênh phân phối quốc tế, các doanh nghiệp gỗ Việt Nam, trong đó có Phú Tài, được kỳ vọng sẽ tiếp tục duy trì vai trò quan trọng trong chuỗi cung ứng toàn cầu và gia tăng thị phần tại các thị trường cao cấp.

Ngành khai thác và chế biến đá của Việt Nam có triển vọng tích cực nhờ nhu cầu ổn định từ cả thị trường trong nước và quốc tế. Trong nước, quá trình đô thị hóa, phát triển hạ tầng giao

thông và xây dựng dân dụng – công nghiệp tiếp tục thúc đẩy tiêu thụ đá tự nhiên và đá nhân tạo. Trên thị trường quốc tế, nhu cầu đối với đá ốp lát, đặc biệt là đá granite, marble và thạch anh nhân tạo, được dự báo duy trì tăng trưởng tại Mỹ, châu Âu và Nhật Bản nhờ xu hướng sử dụng vật liệu bền, thẩm mỹ và thân thiện môi trường. Việt Nam có lợi thế cạnh tranh khi sở hữu nhiều mỏ đá chất lượng cao, trữ lượng lớn, phân bố tại các khu vực thuận lợi về vận chuyển như Bình Định, Phú Yên, Khánh Hòa, Nghệ An, Yên Bái. Bên cạnh đó, các doanh nghiệp trong nước ngày càng chú trọng đầu tư dây chuyền hiện đại, áp dụng công nghệ chế biến sâu để nâng cao giá trị sản phẩm và đáp ứng tiêu chuẩn quốc tế. Nhờ vậy, ngành đá Việt Nam được kỳ vọng sẽ tiếp tục mở rộng quy mô, tăng khả năng xuất khẩu sang các thị trường cao cấp, đồng thời giữ vững vai trò quan trọng trong chuỗi cung ứng vật liệu xây dựng toàn cầu.

Ngành phân phối xe ô tô Toyota tại Việt Nam có triển vọng tích cực nhờ nhu cầu tiêu dùng xe cá nhân ngày càng tăng cùng với quá trình đô thị hóa, thu nhập bình quân đầu người cải thiện và hạ tầng giao thông phát triển. Toyota là thương hiệu ô tô dẫn đầu thị phần tại Việt Nam nhiều năm liền, với lợi thế về độ bền, tiết kiệm nhiên liệu và hệ thống dịch vụ hậu mãi rộng khắp. Việc Chính phủ khuyến khích chuyển đổi sang phương tiện thân thiện môi trường cũng mở ra cơ hội cho Toyota với các dòng xe hybrid và xe tiết kiệm năng lượng. Nhờ đó, hoạt động phân phối ô tô Toyota được kỳ vọng duy trì mức tăng trưởng ổn định và bền vững trong những năm tới.

Thị trường bất động sản Việt Nam được kỳ vọng phục hồi nhờ chính sách hỗ trợ của Nhà nước, lãi suất duy trì ở mức hợp lý và nhu cầu nhà ở, thương mại gia tăng theo tốc độ đô thị hóa. Riêng tại Bình Định, tiềm năng phát triển lớn nhờ quy hoạch thành trung tâm kinh tế biển, hạ tầng giao thông được đầu tư mạnh (cao tốc, cảng biển, sân bay), cùng sự bứt phá của du lịch – dịch vụ.

### **10.7.3. Đánh giá sự phù hợp định hướng phát triển của Tổ chức phát hành so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, xu thế chung trên thế giới**

Định hướng phát triển của Phú Tài trong các lĩnh vực gỗ, đá, phân phối ô tô và bất động sản cơ bản phù hợp với xu thế phát triển ngành, chính sách của Nhà nước cũng như xu hướng tiêu dùng toàn cầu.

Trong ngành gỗ, Công ty chú trọng mở rộng xuất khẩu, sử dụng nguồn nguyên liệu hợp pháp và đạt chứng chỉ quốc tế (FSC), phù hợp với chủ trương phát triển lâm nghiệp bền vững, gia tăng giá trị xuất khẩu gỗ của Việt Nam lên 20 tỷ USD vào năm 2030.

Ở ngành đá, việc Phú Tài đầu tư khai thác mỏ đá tự nhiên gắn với chế biến sâu và phát triển sản phẩm đá nhân tạo thạch anh hiện đại phù hợp với định hướng của Chính phủ về khai thác khoáng sản gắn với chế biến, hạn chế xuất thô, nâng cao giá trị gia tăng.

Trong phân phối ô tô, Phú Tài hợp tác với Toyota – thương hiệu toàn cầu – để mở rộng hệ thống đại lý, phù hợp với xu thế gia tăng nhu cầu phương tiện giao thông hiện đại, an toàn, tiết kiệm năng lượng.



Trong lĩnh vực bất động sản, Phú Tài định hướng phát triển các dự án đô thị và thương mại tại địa phương, phù hợp với chủ trương phát triển đô thị bền vững, khai thác lợi thế quỹ đất sẵn có và thương hiệu uy tín tại Bình Định; qua đó tạo nền tảng để hoạt động bất động sản của Công ty có triển vọng tăng trưởng ổn định trong những năm tới.

Bên cạnh đó, chiến lược ứng dụng công nghệ quản trị và sản xuất hiện đại giúp Phú Tài đáp ứng yêu cầu chuyển đổi số và xu thế “sản xuất xanh” đang lan rộng trên thế giới. Nhờ định hướng đúng đắn, Phú Tài vừa tận dụng tốt lợi thế ngành, vừa phù hợp chính sách nhà nước, đồng thời bắt kịp xu thế phát triển toàn cầu.

#### **10.8. Hoạt động Marketing**

Hoạt động marketing của Phú Tài được triển khai theo hướng gắn liền với chiến lược phát triển bền vững và năng lực cốt lõi của doanh nghiệp. Thay vì quảng cáo đại chúng, Công ty tập trung vào chất lượng sản phẩm, uy tín thương hiệu và kênh truyền thông chuyên ngành. Các sản phẩm gỗ và đá được định vị theo chiều sâu, chú trọng độ bền, tính thẩm mỹ và đạt các chứng chỉ quốc tế như FSC, giúp mở rộng sang các thị trường khó tính (Mỹ, EU, Nhật Bản).

Chiến lược giá được điều chỉnh linh hoạt: cạnh tranh tại thị trường nội địa, trong khi xuất khẩu theo tiêu chuẩn quốc tế với biên lợi nhuận tốt nhờ sản phẩm chế biến sâu. Lợi thế chuỗi cung ứng khép kín từ khai thác – chế biến – vận chuyển giúp Phú Tài kiểm soát chi phí, đảm bảo giá bán ổn định và năng lực thực thi trong giao dịch B2B.

Về phân phối, Công ty xây dựng mạng lưới đa kênh, gồm showroom, đại lý, trung tâm dịch vụ Toyota và xuất khẩu trực tiếp. Hệ thống nhà máy gần cảng biển tạo thuận lợi logistics, đảm bảo giao hàng đúng tiến độ. Ngoài ra, Phú Tài tích cực tham gia hội chợ quốc tế, hợp tác với nhà nhập khẩu lớn để mở rộng thị trường.

Trong truyền thông, Công ty tập trung quảng bá thương hiệu thông qua hội chợ, hội thảo, báo cáo thường niên và công bố minh bạch. Phú Tài cũng chú trọng yếu tố ESG, như phục hồi môi trường sau khai thác, quản lý chất thải gỗ, áp dụng ERP trong quản trị sản xuất, qua đó nâng cao hình ảnh trong mắt khách hàng và nhà đầu tư.

#### **10.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế**

❖ Công ty đã thực hiện đăng ký nhãn hiệu và được bảo hộ nhãn hiệu đối với:

- Tên thương mại: Công ty Cổ phần Phú Tài



- Nhãn hiệu được bảo hộ

Công ty đã đăng ký tên miền: [www.phutai.com.vn](http://www.phutai.com.vn).

### 10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển

Đầu tư cho nghiên cứu phát triển, tiên phong trong công nghệ và không ngừng cải tiến sản phẩm được coi là yếu tố tạo lợi thế cạnh tranh bền vững của các doanh nghiệp. Việc nghiên cứu và phát triển sản phẩm dịch vụ mới là một yêu cầu cấp bách để đi trước và đón bắt được nhu cầu của thị trường nhằm thực hiện chủ trương phát triển bền vững, tạo sản phẩm an toàn với môi trường. Cụ thể:

- Tập trung nghiên cứu, phân tích và tìm kiếm các giải pháp chiến lược và đột phá cho hai ngành kinh doanh cốt lõi là ngành đá và ngành gỗ, với mục tiêu nâng cao chất lượng sản phẩm và tối ưu hóa quy trình sản xuất; Ưu tiên các giải pháp R&D và công cụ quản trị bán hàng dựa trên nền tảng số. Xây dựng hệ thống khách hàng chiến lược, đồng thời duy trì và khai thác tối đa công suất các nhà máy hiện có và các dự án
- Nghiên cứu và đầu tư vào công nghệ hiện đại, máy móc thiết bị tiên tiến, đổi mới sáng tạo quy trình sản xuất, đồng thời đẩy mạnh công tác R&D và ứng dụng ERP trong quản trị sản xuất, nâng cao năng suất lao động, giảm giá thành sản phẩm và nâng cao năng lực cạnh tranh trên thị trường.
- Nghiên cứu các dự án đầu tư mới tại thời điểm thích hợp để hoàn thiện và nâng cao lợi thế cạnh tranh trong chuỗi giá trị ngành gỗ. Tập trung mọi nguồn lực vào chuyển đổi số trong các ngành và đơn vị chủ lực, đặc biệt là các đơn vị sản xuất và quản lý chính, nhằm nâng cao chất lượng quản trị điều hành và đáp ứng xu hướng số hóa hiện nay.

### 10.11. Chiến lược kinh doanh

#### 10.11.1. Tổng quan về chiến lược

##### ❖ Mục tiêu chủ yếu của công ty:

Công ty tập trung tối đa nguồn lực hoàn thành tốt 3 nhiệm vụ cốt lõi sau:

- Xây dựng bộ máy kinh doanh phù hợp và hiệu quả, phát triển ổn định, bền vững.
- Bảo toàn và nâng cao giá trị của Công ty, bảo đảm quyền lợi đối với cổ đông, ổn định việc làm và thu nhập cho người lao động.
- Khai thác và sử dụng một cách hiệu quả các nguồn lực phục vụ SXKD, nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh

##### ❖ Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Triển khai thực hiện đồng bộ, kịp thời kế hoạch phát triển trung và dài hạn đến các cấp quản lý các đơn vị thành viên, người lao động trong toàn Công ty, đảm bảo sự thống nhất cao về chủ trương thực hiện mục tiêu xây dựng: “Công ty phát triển bền vững” trong các tình huống khi có những tác động xấu bất thường của môi trường kinh doanh.
- Duy trì thị trường, khách hàng hiện tại và tìm kiếm tiếp cận thị trường, khách hàng mới.
- Tiếp tục tăng cường quan hệ hợp tác bền vững với các nhà cung cấp để đảm bảo sản phẩm được phân phối đảm bảo chất lượng và ổn định.



- Tập trung ưu tiên chuyển từ đầu tư mở rộng quy mô sang công tác đầu tư khai thác chiều sâu thông qua đầu tư công tác thị trường, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, áp dụng các giải pháp quản trị sản xuất kinh doanh chiều sâu từ đó đẩy nhanh tốc độ khai thác hiệu quả của các dự án đã đầu tư.
- Tuân thủ các quy định của pháp luật về hoạt động kinh doanh, tài chính – kế toán, thực hiện đầy đủ chế độ BHXH cho người lao động trong toàn Công ty.
- Thiết lập, xây dựng đội ngũ cán bộ công nhân viên có phẩm chất, năng lực và kỹ năng.
- Tạo công ăn, việc làm ổn định cho cán bộ công nhân viên trong Công ty, đồng thời đề ra các chính sách khen thưởng, các phúc lợi xã hội, ... nhằm tạo động lực cho người lao động hoàn thành tốt nhiệm vụ của mình.
- Chia sẻ trách nhiệm với cộng đồng thông qua các chương trình phúc lợi xã hội và hưởng ứng các cuộc vận động, các phong trào của chính quyền địa phương như hỗ trợ trẻ em nghèo hiếu học vùng sâu vùng xa, hỗ trợ người già neo đơn, đóng góp Quỹ đền ơn đáp nghĩa, xây dựng nhà tình thương, ...
- Thực hiện các giải pháp bền vững về công tác môi trường, xử lý rác thải công nghiệp theo đúng quy định, thực hiện nghiêm túc công tác an toàn lao động, phòng chống cháy nổ, an toàn trong quản lý sử dụng vật liệu nổ.

## 10.11.2. Nguồn vốn, nguồn lực và Thời gian dự kiến thực hiện

**Nguồn vốn dự kiến:** Để thực hiện chiến lược kinh doanh trên, Công ty sẽ huy động vốn từ các nhà đầu tư tài chính, chiến lược, các định chế tài chính và từ các cổ đông hiện hữu. Việc sử dụng các nguồn vốn nào sẽ được ĐHĐCĐ và HĐQT quyết định cụ thể để phù hợp với tình hình kinh doanh thực tế.

Trong năm 2025, Phú Tài đã thông qua phương án phát hành hơn 13 triệu cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá chào bán 12.000 đồng/cổ phiếu, dự kiến thu về hơn 160 tỷ đồng. Số vốn huy động sẽ được bổ sung trực tiếp cho các công ty con nhằm phục vụ chiến lược mở rộng sản xuất và cơ cấu lại tình hình tài chính theo hướng phát triển bền vững, an toàn

### Nguồn lực dự kiến:

- Hệ thống sản xuất và cơ sở hạ tầng: Phú Tài sở hữu nhiều nhà máy đá và gỗ tại Bình Định, Phú Yên, Đồng Nai... với công suất lớn và vị trí gần cảng biển, thuận lợi cho xuất khẩu. Việc đầu tư thêm vào máy móc công nghệ cao, dây chuyền đánh bóng tự động, xử lý gỗ đạt chuẩn FSC là trọng tâm trong chiến lược nâng cao giá trị sản phẩm.
- Nhân sự và quản trị: Đội ngũ quản lý có kinh nghiệm lâu năm, đặc biệt trong lĩnh vực sản xuất và xuất khẩu. Công ty đang từng bước hiện đại hóa quản trị doanh nghiệp, áp dụng hệ thống ERP, tăng tính minh bạch và hiệu quả vận hành.
- Thị trường và đối tác: Phú Tài đã thiết lập mạng lưới xuất khẩu ổn định sang Mỹ, EU, Nhật Bản – các thị trường có nhu cầu cao và tiêu chuẩn khắt khe. Việc duy trì quan hệ với các nhà nhập khẩu lớn giúp công ty giảm rủi ro thị trường và tăng khả năng tiêu thụ sản phẩm mới.

**Thời gian dự kiến thực hiện chiến lược:** Chiến lược dài hạn của Phú Tài được khởi động từ năm 2025 và tiếp tục mở rộng, tối ưu hóa trong giai đoạn 2026–2030. Đây là lộ trình phù hợp với xu thế ngành, chính sách quốc gia và yêu cầu thị trường quốc tế.

**10.12. Trường hợp Tổ chức phát hành hoạt động trong lĩnh vực ngành nghề kinh doanh có điều kiện, nêu thông tin về việc đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật liên quan.**

Không có.

## **11. Chính sách đối với người lao động**

Chất lượng nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan trọng quyết định sự phát triển lâu dài và bền vững, do vậy Công ty luôn đặt mục tiêu xây dựng đội ngũ nhân viên có trình độ chuyên môn, tay nghề cao, tác phong phục vụ chuyên nghiệp lên hàng đầu trong chiến lược phát triển của mình.

### **11.1. Số lượng và Cơ cấu lao động**

- Số lượng lao động bình quân của Công ty trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán (năm 2023 và năm 2024) là 6.282 người.
- Tính đến thời điểm 30/09/2025, tổng số CBCNV của Công ty là 6.717 người. Cơ cấu lao động của Công ty phân theo giới tính, trình độ chuyên môn và thời hạn hợp đồng lao động được thể hiện trong bảng sau:

**Bảng IV-18: Cơ cấu lao động của Công ty**

| Cơ cấu lao động                         | 31/12/2023   |             | 31/12/2024   |             | 30/09/2025   |             |
|-----------------------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
|                                         | Số lượng     | Tỷ trọng    | Số lượng     | Tỷ trọng    | Số lượng     | Tỷ trọng    |
| <b>Phân loại theo trình độ</b>          |              |             |              |             |              |             |
| Trên đại học                            | 5            | 0,1%        | 8            | 0,1%        | 8            | 0,1%        |
| Đại học                                 | 529          | 8,5%        | 532          | 8,4%        | 539          | 8,0%        |
| Cao đẳng, Trung cấp                     | 285          | 4,5%        | 284          | 4,5%        | 267          | 4,0%        |
| Lao động phổ thông                      | 5.430        | 86,9%       | 5.491        | 87,0%       | 5,903        | 87,9%       |
| <b>Phân loại theo thời hạn hợp đồng</b> |              |             |              |             |              |             |
| Toàn thời gian                          | 5,219        | 83,5%       | 5,283        | 83,7%       | 5,553        | 82,7%       |
| Bán thời gian                           | 1.030        | 16,5%       | 1.032        | 16,3%       | 1,164        | 17,3%       |
| <b>Tổng cộng</b>                        | <b>6.249</b> | <b>100%</b> | <b>6.315</b> | <b>100%</b> | <b>6.717</b> | <b>100%</b> |

Nguồn: CTCP Phú Tài.



### **11.2. Các chính sách đào tạo**

Phú Tài xác định nhân lực là yếu tố cốt lõi trong chiến lược phát triển lâu dài của Công ty. Với tầm nhìn đó, Công ty luôn chú trọng xây dựng môi trường khuyến khích tinh thần học hỏi và nâng cao kỹ năng mềm của đội ngũ nhân viên, nhằm đáp ứng hiệu quả yêu cầu công việc và thúc đẩy sự phát triển cá nhân. Hàng năm, Công ty thiết kế các chương trình đào tạo chuyên sâu, được tùy chỉnh theo đặc thù công việc và nhu cầu của từng nhân viên, giúp họ nâng cao năng lực chuyên môn và khả năng làm việc. Chính sách đào tạo tại Công ty được triển khai một cách bài bản và liên tục, tập trung vào hai hình thức chính: đào tạo tại chỗ và các khóa học chuyên sâu. Những hoạt động này không chỉ hỗ trợ nhân viên phát huy tối đa năng lực mà còn trang bị thêm kỹ năng làm việc cần thiết, đáp ứng sự phát triển không ngừng của Công ty. Bên cạnh đó, Phú Tài thường xuyên điều chỉnh và tối ưu hóa nguồn nhân lực, đảm bảo chất lượng lao động luôn phù hợp với định hướng phát triển dài hạn. Hàng năm, Công ty luôn chú trọng tổ chức các khóa đào tạo nâng cao kỹ năng nghề cho nhân viên trực tiếp sản xuất, đồng thời cung cấp các chương trình đào tạo về quản lý và chuyên môn dành riêng cho cán bộ quản lý. Những nỗ lực này không chỉ giúp Công ty duy trì đội ngũ nhân viên chất lượng cao mà còn tạo ra một lực lượng lao động linh hoạt, sẵn sàng đối mặt với những thách thức mới và cùng Công ty chinh phục những mục tiêu lớn hơn trong tương lai.

### **11.3. Chính sách lương, thưởng, đãi ngộ**

Công ty có chính sách lương thưởng dựa trên năng lực, khả năng đóng góp của người lao động cũng như mặt bằng chung của thị trường đối với từng chức danh, công việc. Bên cạnh đó, Công ty cũng xem xét điều chỉnh định kỳ hàng năm dựa vào kết quả đánh giá lại năng lực theo KPIs trong năm đối với mỗi cá nhân lao động.

Dựa vào hệ thống đánh giá KPIs, Công ty thực hiện các mức thưởng cho người lao động. Cụ thể, hàng năm, Công ty có các kỳ đánh giá kết quả làm việc của toàn thể cán bộ nhân viên dựa vào KPIs đã được đề ra từ đầu năm. Mức thưởng sẽ dựa vào kết quả hoạt động kinh doanh thực tế của năm. Ngoài ra, Công ty cũng thực hiện thưởng đột xuất khi CBCNV có thành tích xuất sắc.

### **11.4. Chính sách trợ cấp/ phúc lợi**

Công ty phối hợp với Ban chấp hành Công đoàn cơ sở để xây dựng và ban hành các Chính sách phúc lợi, áp dụng thống nhất trong toàn Công ty. Định kỳ hàng năm, Công ty xem xét điều chỉnh, bổ sung nhằm tạo mức phúc lợi tốt nhất cho CBCNV; qua đó tạo ra môi trường làm việc lý tưởng, duy trì đời sống sức khỏe, tinh thần của mọi người, góp phần tạo động lực, khích lệ CBCNV đóng góp nhiều hơn cho sự phát triển của Công ty. Các chính sách lớn có thể kể đến là:

- Chính sách chăm sóc sức khỏe: Ngoài các loại bảo hiểm bắt buộc theo quy định của Nhà nước như BHXH, BHYT, BHTN, Công ty mua bảo hiểm sức khỏe, tai nạn cho toàn CBCNV, hỗ trợ mua bảo hiểm cho người thân CBCNV và hàng năm Công ty tổ chức khám sức khỏe định kỳ toàn CBCNV.
- Các hoạt động phong trào, du lịch nghỉ dưỡng: Hàng năm, Công ty sẽ tổ chức các hoạt động

phong trào cho CBCNV, tạo điều kiện để tất cả CBCNV có cơ hội rèn luyện thể chất, tinh thần để làm việc tốt hơn. Không chỉ có vậy, đây là dịp để mọi người trong Công ty có thể gặp mặt, trao đổi, nâng cao sự gắn kết giữa các phòng ban trong Công ty. Ngoài ra, tùy thuộc vào mục tiêu và kết quả hoạt động kinh doanh, Công ty sẽ hỗ trợ các hoạt động Team Building – nghỉ dưỡng cho CBCNV và tài trợ du lịch thường niên cho CBCNV và gia đình CBCNV.

- Chính sách khác: Công ty còn có những trợ cấp khác như trợ cấp thăm hỏi khi ốm đau, gia đình có tang; gia đình gặp khó khăn đặc biệt, nữ sinh con hoặc chồng có vợ sinh con, trợ cấp hỗ trợ công việc như phụ cấp điện thoại, tiền ăn trưa, v.v.

## 12. Chính sách cổ tức

Công ty thực hiện chi trả cổ tức từ nguồn lợi nhuận giữ lại theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông, căn cứ vào số lợi nhuận ròng đã thực hiện và đáp ứng được các quy định của pháp luật.

**Bảng IV-19: Tỷ lệ chi trả cổ tức qua các năm**

|                           | Năm 2022 | Năm 2023 | Năm 2024 |
|---------------------------|----------|----------|----------|
| Tỷ lệ cổ tức/ Vốn điều lệ | 30%      | 25%      | 25%      |
| Hình thức chi trả         | Tiền mặt | Tiền mặt | Tiền mặt |

Nguồn: CTCP Phú Tài.

## 13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất

Trong hai (02) năm trở lại đây (2023 và 2024) và tính tới thời điểm đăng ký chào bán, Công ty không thực hiện đợt chào bán nào.

## 14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành

Hiện tại Công ty có các hợp đồng thuê đất với các bên như sau:

| Bên cho thuê                                                           | Diện tích thuê          | Thời gian thuê                                                     | Mục đích sử dụng                                                           |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Các Hợp đồng thuê đất với Bộ Quốc phòng                                | 99.129,4m <sup>2</sup>  | Đến năm 2063<br>(quy định chi tiết tại từng hợp đồng cho thuê đất) | Trụ sở làm việc công ty, nhà xưởng sản xuất, kinh doanh dịch vụ thương mại |
| Các hợp đồng thuê đất với Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Bình Định | 67.087,58m <sup>2</sup> | Đến năm 2048 (quy định chi tiết tại từng hợp đồng cho thuê đất)    | Chế biến đá granite                                                        |
| Hợp đồng thuê đất với UBND tỉnh Bình Định                              | 3.750m <sup>2</sup>     | Đến năm 2035                                                       | Trụ sở làm việc                                                            |
| Hợp đồng thuê đất với UBND tỉnh Bình Định                              | 150.000m <sup>2</sup>   | Đến năm 2035                                                       | Khai thác đá làm vật liệu xây dựng thông thường                            |
| Hợp đồng thuê đất với UBND tỉnh Bình Định                              | 45.080m <sup>2</sup>    | Đến năm 2072                                                       | Nhà máy bê tông thương phẩm                                                |
| Các Hợp đồng thuê đất                                                  | 148.000m <sup>2</sup>   | Đến năm 2047                                                       | Khai thác đá làm vật liệu                                                  |



| Bên cho thuê                                                         | Diện tích thuê           | Thời gian thuê                                                     | Mục đích sử dụng                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| với UBND tỉnh Bình Định                                              |                          | (quy định chi tiết tại từng hợp đồng cho thuê đất)                 | xây dựng                                                                                                                  |
| Các Hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định | 91.574,64m <sup>2</sup>  | Đến năm 2073<br>(quy định chi tiết tại từng hợp đồng cho thuê đất) | Xí nghiệp sản xuất                                                                                                        |
| Hợp đồng thuê đất với UBND tỉnh Khánh Hòa                            | 187.706,30m <sup>2</sup> | Đến năm 2047                                                       | Khai thác đá Granite làm ốp lát                                                                                           |
| Hợp đồng thuê đất với Tổng công ty PISICO Bình Định- Công ty cổ phần | 39.426,5m <sup>2</sup>   | Đến năm 2057                                                       | Nhà máy sản xuất đá                                                                                                       |
| Hợp đồng thuê đất với Tổng công ty PISICO Bình Định- Công ty cổ phần | 32.439m <sup>2</sup>     | Đến năm 2056                                                       | Nhà máy chế biến đá granite                                                                                               |
| Các Hợp đồng thuê đất với Xí nghiệp KD và Phát triển hạ tầng PISICO  | 143.524,5m <sup>2</sup>  | Đến năm 2057                                                       | Nhà máy gỗ nội thất                                                                                                       |
| Hợp đồng thuê đất với Xí nghiệp KD và Phát triển hạ tầng PISICO      | 23906,5m <sup>2</sup>    | Đến năm 2057                                                       | Nhà máy sản xuất hàng nhôm sắt cao cấp                                                                                    |
| Hợp đồng thuê đất với UBND tỉnh Phú Yên                              | 73.438m <sup>2</sup>     | Đến năm 2043                                                       | Khu vực mỏ khai thác: Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản (SKS) và Khu vực bãi thải: Đất bãi thải, xử lý chất thải (DRA) |
| Hợp đồng thuê đất với UBND tỉnh Phú Yên                              | 21.958,0m <sup>2</sup>   | Đến năm 2046                                                       | Nhà máy chế biến đá ốp lát Xuân Lãnh; Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC)                                            |
| Các Hợp đồng thuê đất với UBND tỉnh Khánh Hòa                        | 60.807,6 m <sup>2</sup>  | Đến năm 2045 (quy định chi tiết tại từng hợp đồng cho thuê đất)    | Nhà máy chế biến đá Granite                                                                                               |
| Hợp đồng thuê đất với CTCP Địa ốc Thảo Điền                          | 34.335m <sup>2</sup>     | Đến năm 2057                                                       | Nhà xưởng sản xuất                                                                                                        |
| Hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Yên       | 199.300,60m <sup>2</sup> | Đến năm 2052                                                       | Đất sử dụng cho hoạt động khai thác khoáng sản                                                                            |
| Hợp đồng thuê đất với Sở Địa chính Phú Yên                           | 30.000m <sup>2</sup>     | Đến năm 2052                                                       | Nhà máy chế biến đá ốp lát                                                                                                |
| Hợp đồng thuê đất với UBND tỉnh Phú Yên                              | 6.800m <sup>2</sup>      | Đến năm 2026                                                       | Khai thác đá Granite                                                                                                      |
| Hợp đồng thuê đất với UBND tỉnh Đồng Nai                             | 45.821,5m <sup>2</sup>   | Đến năm 2058                                                       | Nhà máy chế biến gỗ                                                                                                       |

| Bên cho thuê                                                | Diện tích thuê         | Thời gian thuê | Mục đích sử dụng             |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|------------------------------|
| Hợp đồng thuê đất với Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa            | 24.105,8m <sup>2</sup> | Đến năm 2053   | Nhà máy sản xuất             |
| Các Hợp đồng thuê đất với CTCP Đầu tư và Xây dựng Bình Định | 60.792,5m <sup>2</sup> | Đến năm 2048   | Sản xuất kinh doanh          |
| Hợp đồng thuê đất với CTCP đầu tư Vinatex-Tân Tạo           | 44.231 m <sup>2</sup>  | Đến năm 2053   | Nhà máy sản xuất đá nhân tạo |

*Nguồn: CTCP Phú Tài.*

- 15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán**

Không có.

- 16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích**

Công ty cam kết không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

*[Phần còn lại của trang này được cố ý để trống]*



## V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH

### 1. Kết quả hoạt động kinh doanh

#### 1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

**Bảng V-1: Hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh qua các năm của Công ty mẹ**

Đơn vị tính: triệu đồng

| Chỉ tiêu                   | Năm 2023  | Năm 2024  | % tăng/ giảm so với năm trước | 9 tháng đầu năm 2025 |
|----------------------------|-----------|-----------|-------------------------------|----------------------|
| Tổng giá trị tài sản       | 3.973.565 | 3.781.353 | -4,84%                        | 3.938.990            |
| Doanh thu thuần            | 2.127.396 | 1.924.322 | -9,55%                        | 1.454.545            |
| Lợi nhuận gộp              | 466.263   | 424.476   | -8,96%                        | 339.115              |
| Lợi nhuận thuần từ HĐKD    | 249.476   | 306.596   | 22,90%                        | 227.175              |
| Lợi nhuận khác             | (5.302)   | 4.035     | -176,11%                      | (13)                 |
| Lợi nhuận trước thuế       | 244.174   | 310.631   | 27,22%                        | 227.162              |
| Lợi nhuận sau thuế         | 216.469   | 281.574   | 30,08%                        | 194.402              |
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức | 77,31%    | 59,43%    | -                             | -                    |
| Tỷ lệ cổ tức               | 25%       | 25%       | -                             | -                    |

Nguồn: BCTC công ty mẹ năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC công ty mẹ quý III/2025 của PTB.

**Bảng V-2: Hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh qua các năm Hợp nhất**

Đơn vị tính: triệu đồng

| Chỉ tiêu                   | Năm 2023  | Năm 2024  | % tăng/ giảm so với năm trước | 9 tháng đầu năm 2025 |
|----------------------------|-----------|-----------|-------------------------------|----------------------|
| Tổng giá trị tài sản       | 5.263.776 | 5.489.133 | 4,28%                         | 5.868.775            |
| Doanh thu thuần            | 5.618.570 | 6.466.470 | 15,09%                        | 5.208.718            |
| Lợi nhuận gộp              | 1.144.242 | 1.224.330 | 7,00%                         | 1.099.972            |
| Lợi nhuận thuần từ HĐKD    | 335.871   | 444.888   | 32,46%                        | 492.390              |
| Lợi nhuận khác             | (13.117)  | 27.094    | -306,55%                      | (17.499)             |
| Lợi nhuận trước thuế       | 322.753   | 471.982   | 46,24%                        | 474.891              |
| Lợi nhuận sau thuế         | 259.467   | 376.311   | 45,03%                        | 386.891              |
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức | 64,50%    | 44,47%    | -                             | -                    |
| Tỷ lệ cổ tức               | 25%       | 25%       | -                             | -                    |

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý III/2025 của PTB.

- Các chỉ tiêu khác (các chỉ tiêu để làm rõ kết quả hoạt động kinh doanh căn cứ theo đặc điểm ngành hoạt động): Không có.

- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập: Không có.

## **1.2. Những yếu tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành**

### **1.2.1. Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán**

Năm 2023, kinh tế toàn cầu biến động mạnh do lạm phát kéo dài, chính sách tiền tệ thắt chặt tại Mỹ và châu Âu, cùng với căng thẳng địa chính trị. Những yếu tố này khiến nhu cầu tiêu dùng giảm, đặc biệt ở lĩnh vực nội thất và xây dựng – vốn gắn liền với sản phẩm gỗ và đá của Phú Tài. Xuất khẩu sang Mỹ và EU gặp khó khăn do đơn hàng giảm, chi phí logistics tăng. Tuy nhiên, từ năm 2024, khi lạm phát hạ nhiệt và chính sách tiền tệ nới lỏng, xuất khẩu của PTB dần phục hồi nhờ lợi thế từ các hiệp định thương mại tự do.

Trong nước, kinh tế phục hồi với GDP tăng trưởng ổn định và đầu tư công được đẩy mạnh, tạo cơ hội cho ngành đá xây dựng – mảng chủ lực của Phú Tài. Dù vậy, doanh nghiệp vẫn đối mặt với chi phí đầu vào biến động, áp lực cạnh tranh và lãi suất cao trong năm 2023. Bước sang 2024, lãi suất hạ nhiệt giúp PTB tiết giảm chi phí tài chính, cải thiện lợi nhuận.

Ngành gỗ chịu tác động nặng nề trong năm 2023 do nhu cầu toàn cầu suy giảm, đặc biệt tại thị trường Mỹ, khiến doanh thu và lợi nhuận giảm sâu. Trong khi đó, ngành đá ổn định hơn nhờ nhu cầu nội địa tăng. Năm 2024, mảng gỗ phục hồi nhẹ nhờ đơn hàng quay trở lại và lợi thế cạnh tranh từ chứng chỉ FSC, cùng cơ hội mở rộng thị phần khi Trung Quốc bị áp thuế cao.

Trước bối cảnh nhiều thách thức, Phú Tài đã chủ động triển khai các biện pháp ứng phó đồng bộ, tận dụng cơ hội từ nửa cuối 2023. Nhờ đó, năm 2024, kết quả kinh doanh cải thiện rõ rệt: doanh thu hợp nhất đạt 6.466 tỷ đồng (+15% so với 2023), lợi nhuận sau thuế đạt 376,3 tỷ đồng (+45,03%).

### **1.2.2. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất**

Không có.

## **2. Tình hình tài chính**

### **2.1. Các chỉ tiêu cơ bản**

#### **2.1.1. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh**

**Bảng V-3: Báo cáo về vốn điều lệ của Công ty mẹ**

Đơn vị tính: triệu đồng

| Chỉ tiêu    | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 30/09/2025 |
|-------------|------------|------------|------------|
| Vốn điều lệ | 669.384    | 669.384    | 669.384    |

Nguồn: BCTC công ty mẹ năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC công ty mẹ quý III/2025 của PTB.



**Bảng V-4: Báo cáo về vốn điều lệ Hợp nhất**
*Đơn vị tính: triệu đồng*

| Chỉ tiêu    | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 30/09/2025 |
|-------------|------------|------------|------------|
| Vốn điều lệ | 669.384    | 669.384    | 669.384    |

*Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý III/2025 của PTB.*

**Bảng V-5: Báo cáo về nguồn vốn kinh doanh của Công ty mẹ**
*Đơn vị tính: triệu đồng*

| STT       | Chỉ tiêu                          | 31/12/2023       | 31/12/2024       | 30/09/2025       |
|-----------|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>I</b>  | <b>Vốn chủ sở hữu</b>             | <b>2.461.151</b> | <b>2.564.557</b> | <b>2.577.359</b> |
| 1         | Vốn góp của chủ sở hữu            | 669.384          | 669.384          | 669.384          |
| 2         | Thặng dư vốn cổ phần              | -                | -                | (175)            |
| 3         | Vốn khác của chủ sở hữu           | 1.575.298        | 1.613.598        | 1.713.748        |
| 4         | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 216.469          | 281.574          | 194.402          |
| <b>II</b> | <b>Nợ phải trả</b>                | <b>1.512.413</b> | <b>1.216.796</b> | <b>1.361.630</b> |
| 1         | Nợ ngắn hạn                       | 1.501.504        | 1.187.301        | 1.269.051        |
| 2         | Nợ dài hạn                        | 10.909           | 29.495           | 92.580           |
|           | <b>Tổng nguồn vốn kinh doanh</b>  | <b>3.973.565</b> | <b>3.781.353</b> | <b>3.938.990</b> |

*Nguồn: BCTC công ty mẹ năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC công ty mẹ quý III/2025 của PTB.*

**Bảng V-6: Báo cáo về nguồn vốn kinh doanh Hợp nhất**
*Đơn vị tính: triệu đồng*

| STT       | Chỉ tiêu                            | 31/12/2023       | 31/12/2024       | 30/09/2025       |
|-----------|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>I</b>  | <b>Vốn chủ sở hữu</b>               | <b>2.776.718</b> | <b>3.032.889</b> | <b>3.232.442</b> |
| 1         | Vốn góp của chủ sở hữu              | 669.384          | 669.384          | 669.384          |
| 2         | Thặng dư vốn cổ phần                | -                | -                | (175)            |
| 3         | Vốn khác của chủ sở hữu             | 1.635.897        | 1.648.102        | 1.729.852        |
| 4         | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối   | 418.223          | 585.811          | 693.909          |
| 5         | Lợi ích của cổ đông không kiểm soát | 53.215           | 129.592          | 139.472          |
| <b>II</b> | <b>Nợ phải trả</b>                  | <b>2.487.058</b> | <b>2.456.244</b> | <b>2.636.333</b> |
| 1         | Nợ ngắn hạn                         | 2.352.428        | 2.351.624        | 2.272.285        |
| 2         | Nợ dài hạn                          | 134.630          | 104.620          | 364.048          |
|           | <b>Tổng nguồn vốn kinh doanh</b>    | <b>5.263.776</b> | <b>5.489.133</b> | <b>5.868.775</b> |

*Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý III/2025 của PTB.*

**Bảng V-7: Tình hình sử dụng vốn kinh doanh của Công ty mẹ**

Đơn vị tính: triệu đồng

| Chỉ tiêu                           | 31/12/2023       | 31/12/2024       | 30/09/2025       |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 316.596          | 317.306          | 354.490          |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn          | 19.643           | 26.071           | 43.950           |
| Các khoản phải thu ngắn hạn        | 1.425.735        | 1.194.087        | 1.087.075        |
| Hàng tồn kho                       | 399.787          | 348.636          | 359.473          |
| Tài sản ngắn hạn khác              | 58.122           | 44.362           | 74.329           |
| Các khoản phải thu dài hạn         | 9.776            | 11.264           | 12.377           |
| Tài sản cố định                    | 374.193          | 322.351          | 505.564          |
| Tài sản dở dang dài hạn            | 2.968            | 51.150           | 14.639           |
| Đầu tư tài chính dài hạn           | 1.307.297        | 1.410.963        | 1.427.371        |
| Tài sản dài hạn khác               | 59.448           | 55.161           | 59.722           |
| <b>Tổng</b>                        | <b>3.973.565</b> | <b>3.781.353</b> | <b>3.938.990</b> |

Nguồn: BCTC công ty mẹ năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC công ty mẹ quý III/2025 của PTB.

**Bảng V-8: Tình hình sử dụng vốn kinh doanh Hợp nhất**

Đơn vị tính: triệu đồng

| Chỉ tiêu                           | 31/12/2023       | 31/12/2024       | 30/09/2025       |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 428.338          | 470.851          | 606.796          |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn          | 19.643           | 26.071           | 43.950           |
| Các khoản phải thu ngắn hạn        | 881.107          | 1.221.414        | 1.004.080        |
| Hàng tồn kho                       | 1.466.264        | 1.454.946        | 1.673.959        |
| Tài sản ngắn hạn khác              | 145.784          | 140.439          | 200.465          |
| Các khoản phải thu dài hạn         | 26.986           | 28.900           | 28.713           |
| Tài sản cố định                    | 1.740.613        | 1.558.548        | 1.745.938        |
| Bất động sản đầu tư                | 5.380            | 5.153            | 4.982            |
| Tài sản dở dang dài hạn            | 13.914           | 73.176           | 37.657           |
| Đầu tư tài chính dài hạn           | 255.768          | 256.761          | 258.996          |
| Tài sản dài hạn khác               | 279.979          | 252.875          | 263.237          |
| <b>Tổng</b>                        | <b>5.263.776</b> | <b>5.489.133</b> | <b>5.868.775</b> |

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý III/2025 của PTB.

### 2.1.2. Trích khấu hao tài sản cố định

- Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.



- Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

**Bảng V-9: Số năm khấu hao TSCĐ hữu hình Công ty mẹ**

| STT | Loại tài sản                       | Thời gian khấu hao (năm) |
|-----|------------------------------------|--------------------------|
| 1.  | Nhà cửa, vật kiến trúc             | 06 – 30                  |
| 2.  | Máy móc, thiết bị                  | 04 – 10                  |
| 3.  | Phương tiện vận tải, truyền dẫn    | 06 – 12                  |
| 4.  | Thiết bị, dụng cụ quản lý          | 03 – 08                  |
| 5.  | Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng | 10 – 25                  |
| 6.  | Quyền khai thác mỏ đá              | 10 – 25                  |

Nguồn: BCTC công ty mẹ quý III/2025 của PTB.

**Bảng V-10: Số năm khấu hao TSCĐ hữu hình hợp nhất**

| STT | Loại tài sản                       | Thời gian khấu hao (năm) |
|-----|------------------------------------|--------------------------|
| 1.  | Nhà cửa, vật kiến trúc             | 06 – 30                  |
| 2.  | Máy móc, thiết bị                  | 04 – 10                  |
| 3.  | Phương tiện vận tải, truyền dẫn    | 06 – 12                  |
| 4.  | Thiết bị, dụng cụ quản lý          | 03 – 08                  |
| 5.  | Tài sản cố định hữu hình khác      | 03 – 12                  |
| 6.  | Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng | 10 – 25                  |
| 7.  | Quyền sử dụng đất                  | 50                       |
| 8.  | Quyền khai thác mỏ đá              | 10 – 25                  |
| 9.  | Phần mềm máy vi tính               | 05                       |
| 10. | Tài sản cố định vô hình khác       | 02 – 20                  |

Nguồn: BCTC hợp nhất bán quý III/2025 của PTB.

- Những thay đổi trong chính sách khấu hao: Không có.

### 2.1.3. Mức lương bình quân

**Bảng V-11: Thu nhập bình quân của người lao động trong Công ty**

| Chỉ tiêu                                       | Năm 2023 | Năm 2024 | 9 tháng đầu năm 2025 |
|------------------------------------------------|----------|----------|----------------------|
| Thu nhập bình quân<br>(triệu đồng/người/tháng) | 8,8      | 9,9      | 10,03                |

Nguồn: CTCP Phú Tài.

Mức lương bình quân năm 2024 của người lao động Công ty đạt 9,9 triệu/tháng, tăng hơn 12,5% so với năm 2023. So với các doanh nghiệp so sánh, thu nhập của người lao động của Công ty thấp hơn, tuy vậy, địa bàn tỉnh Gia Lai có mức chi phí thấp hơn so với nơi các doanh

ngành cùng ngành so sánh đặt trụ sở chính.

**Bảng V-12: Thu nhập bình quân của người lao động tại các công ty cùng ngành**

Đơn vị tính: triệu đồng/người/tháng

| STT        | Mã  | Tên công ty                             | Địa bàn hoạt động | Năm 2023 | Năm 2024 |
|------------|-----|-----------------------------------------|-------------------|----------|----------|
| 1.         | VCS | CTCP Vicostone                          | Miền Bắc          | 19,3     | 19,7     |
| 2.         | VIF | Tổng Công ty Lâm nghiệp Việt Nam – CTCP | Miền Bắc          | 13,8     | 13,6     |
| 3.         | HMR | CTCP Đá Hoàng Mai                       | Miền Trung        | 12,6     | 11,1     |
| 4.         | CVT | CTCP CMC                                | Miền Bắc          | 11,3     | 11,7     |
| Trung bình |     |                                         |                   | 14,3     | 12,1     |

Nguồn: Báo cáo thường niên của các Công ty.

#### 2.1.4. Tình hình công nợ

**Bảng V-13: Tổng số nợ phải thu, phải trả của Công ty mẹ**

Đơn vị tính: triệu đồng

| STT | Chỉ tiêu                | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 30/09/2025 |
|-----|-------------------------|------------|------------|------------|
| 1   | Tổng các khoản phải thu | 1.435.511  | 1.205.351  | 1.099.452  |
| 2   | Tổng các khoản phải trả | 1.512.413  | 1.216.796  | 1.361.630  |

Nguồn: BCTC công ty mẹ năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC công ty mẹ quý III/2025 của PTB.

**Bảng V-14: Tổng số nợ phải thu, phải trả Hợp nhất**

Đơn vị tính: triệu đồng

| STT | Chỉ tiêu                | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 30/09/2025 |
|-----|-------------------------|------------|------------|------------|
| 1   | Tổng các khoản phải thu | 908.093    | 1.250.314  | 1.032.793  |
| 2   | Tổng các khoản phải trả | 2.487.058  | 2.456.244  | 2.636.333  |

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý III/2025 của PTB.

#### 2.1.5. Các khoản phải thu

**Bảng V-15: Chi tiết các khoản phải thu của Công ty mẹ**

Đơn vị tính: triệu đồng

| STT       | Chỉ tiêu                           | 31/12/2023       | 31/12/2024       | 30/09/2025       |
|-----------|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>I</b>  | <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b> | <b>1.425.735</b> | <b>1.194.087</b> | <b>1.087.075</b> |
| 1         | Phải thu ngắn hạn của khách hàng   | 438.066          | 412.124          | 293.033          |
| 2         | Trả trước cho người bán ngắn hạn   | 10.405           | 36.607           | 31.140           |
| 3         | Phải thu về cho vay ngắn hạn       | 968.476          | 779.693          | 798.961          |
| 4         | Phải thu ngắn hạn khác             | 56.577           | 26.437           | 28.114           |
| 5         | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (47.789)         | (60.773)         | (64.173)         |
| <b>II</b> | <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>  | <b>9.776</b>     | <b>11.264</b>    | <b>12.377</b>    |



| STT | Chỉ tiêu              | 31/12/2023       | 31/12/2024       | 30/09/2025       |
|-----|-----------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1   | Phải thu dài hạn khác | 9.776            | 11.264           | 12.377           |
|     | <b>Tổng cộng</b>      | <b>1.435.511</b> | <b>1.205.351</b> | <b>1.099.452</b> |

Nguồn: BCTC công ty mẹ năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC công ty mẹ quý III/2025 của PTB.

**Bảng V-16: Chi tiết các khoản phải thu Hợp nhất**

Đơn vị tính: triệu đồng

| STT       | Chỉ tiêu                           | 31/12/2023     | 31/12/2024       | 30/09/2025       |
|-----------|------------------------------------|----------------|------------------|------------------|
| <b>I</b>  | <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b> | <b>881.107</b> | <b>1.221.414</b> | <b>1.004.080</b> |
| 1         | Phải thu ngắn hạn của khách hàng   | 801.306        | 887.790          | 787.891          |
| 2         | Trả trước cho người bán ngắn hạn   | 36.387         | 121.796          | 113.982          |
| 3         | Phải thu về cho vay ngắn hạn       | 50.000         | 100.640          | 76.600           |
| 4         | Phải thu ngắn hạn khác             | 47.547         | 177.883          | 100.270          |
| 5         | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (54.134)       | (66.695)         | (74.663)         |
| <b>II</b> | <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>  | <b>26.986</b>  | <b>28.900</b>    | <b>28.713</b>    |
| 1         | Phải thu dài hạn khác              | 26.986         | 28.900           | 28.713           |
|           | <b>Tổng cộng</b>                   | <b>908.093</b> | <b>1.250.314</b> | <b>1.032.793</b> |

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý III/2025 của PTB.

Tình hình các khoản phải thu quá hạn của Công ty như sau:

**Bảng V-17: Tình hình các khoản phải thu đã quá hạn của Công ty mẹ**

Đơn vị tính: triệu đồng

|                                  | 31/12/2023        |               |                               | 31/12/2024        |               |                               | 30/09/2025        |               |                               |
|----------------------------------|-------------------|---------------|-------------------------------|-------------------|---------------|-------------------------------|-------------------|---------------|-------------------------------|
|                                  | Thời gian quá hạn | Giá gốc       | Giá trị đã trích lập dự phòng | Thời gian quá hạn | Giá gốc       | Giá trị đã trích lập dự phòng | Thời gian quá hạn | Giá gốc       | Giá trị đã trích lập dự phòng |
| Noble House Home Furnishings LLC | Dưới 1 năm        | 60.938        | 42.657                        | Trên 1 năm        | 63.902        | 54.410                        | Dưới 2 năm        | 64.950        | 54.523                        |
| Công ty TNHH Hà Bình             | Trên 5 năm        | 669           | 669                           | Trên 5 năm        | 669           | 669                           | Trên 5 năm        | 669           | 669                           |
| Các đối tượng khác               | Trên 2 năm        | 5.501         | 4.464                         | Trên 3 năm        | 8.395         | 5.695                         | Trên 3 năm        | 11.476        | 8.981                         |
| <b>Tổng cộng</b>                 |                   | <b>67.108</b> | <b>47.789</b>                 |                   | <b>72.965</b> | <b>60.773</b>                 |                   | <b>77.095</b> | <b>64.173</b>                 |

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC công ty mẹ quý III/2025 của PTB.

[Phần còn lại của trang này được cố ý để trống]

**Bảng V-18: Tình hình các khoản phải thu đã quá hạn Hợp nhất**
*Đơn vị tính: triệu đồng*

|                                  | 31/12/2023        |               |                               | 31/12/2024        |               |                               | 30/09/2025        |               |                               |
|----------------------------------|-------------------|---------------|-------------------------------|-------------------|---------------|-------------------------------|-------------------|---------------|-------------------------------|
|                                  | Thời gian quá hạn | Giá gốc       | Giá trị đã trích lập dự phòng | Thời gian quá hạn | Giá gốc       | Giá trị đã trích lập dự phòng | Thời gian quá hạn | Giá gốc       | Giá trị đã trích lập dự phòng |
| Noble House Home Furnishings LLC | Dưới 1 năm        | 60.938        | 42.657                        | Trên 1 năm        | 63.902        | 54.410                        | Dưới 2 năm        | 64.950        | 54.523                        |
| Công ty TNHH Tân Cương           | Trên 5 năm        | 1.175         | 1.175                         | Trên 5 năm        | 1.175         | 1.175                         | Trên 5 năm        | 1.175         | 1.175                         |
| Made.com Design Ltd              | 1 năm             | 4.048         | 961                           |                   | -             | -                             |                   | -             | -                             |
| Công ty TNHH Hà Bình             | Trên 5 năm        | 669           | 669                           | Trên 5 năm        | 669           | 669                           | Trên 5 năm        | 669           | 669                           |
| Các đối tượng khác               | Trên 2 năm        | 12.961        | 8.673                         | Trên 3 năm        | 23.732        | 10.441                        | Trên 3 năm        | 25.883        | 18.297                        |
| <b>Tổng cộng</b>                 |                   | <b>79.791</b> | <b>54.134</b>                 |                   | <b>89.477</b> | <b>66.695</b>                 |                   | <b>92.677</b> | <b>74.664</b>                 |

*Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý III/2025 của PTB.*

- Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phải nợ phải thu quá hạn thanh toán được Công ty căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra. Công ty đánh giá các khoản phải thu quá hạn trên có khả năng thu hồi và vẫn tích cực đôn đốc để thu hồi các khoản nợ này.

### 2.1.6. Các khoản phải trả

**Bảng V-19: Chi tiết các khoản nợ phải trả của Công ty mẹ**
*Đơn vị tính: triệu đồng*

| STT      | Chỉ tiêu                            | 31/12/2023       | 31/12/2024       | 30/09/2025       |
|----------|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>I</b> | <b>Nợ ngắn hạn</b>                  | <b>1.501.504</b> | <b>1.187.301</b> | <b>1.269.051</b> |
| 1        | Phải trả người bán ngắn hạn         | 247.886          | 210.095          | 230.528          |
| 2        | Người mua trả tiền trước ngắn hạn   | 21.016           | 25.519           | 22.791           |
| 3        | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 26.963           | 21.835           | 46.740           |
| 4        | Phải trả người lao động             | 39.912           | 49.400           | 62.032           |
| 5        | Chi phí phải trả ngắn hạn           | 9.468            | 5.810            | 9.304            |
| 6        | Phải trả ngắn hạn khác              | 19.807           | 12.226           | 45.464           |
| 7        | Vay và thuê nợ tài chính ngắn hạn   | 1.087.653        | 816.099          | 802.015          |



| STT       | Chi tiêu                         | 31/12/2023       | 31/12/2024       | 30/09/2025       |
|-----------|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 8         | Quỹ khen thưởng phúc lợi         | 48.799           | 46.316           | 50.177           |
| <b>II</b> | <b>Phải trả dài hạn</b>          | <b>10.909</b>    | <b>29.495</b>    | <b>92.580</b>    |
| 1         | Phải trả dài hạn khác            | 353              | 307              | 249              |
| 2         | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | -                | 16.581           | 78.264           |
| 3         | Dự phòng phải trả dài hạn        | 10.556           | 12.607           | 14.067           |
|           | <b>Tổng cộng</b>                 | <b>1.512.413</b> | <b>1.216.796</b> | <b>1.361.630</b> |

Nguồn: BCTC công ty mẹ năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC công ty mẹ quý III/2025 của PTB.

### **Bảng V-20: Chi tiết các khoản nợ phải trả Hợp nhất**

Đơn vị tính: triệu đồng

| STT       | Chi tiêu                            | 31/12/2023       | 31/12/2024       | 30/09/2025       |
|-----------|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>I</b>  | <b>Nợ ngắn hạn</b>                  | <b>2.352.428</b> | <b>2.351.624</b> | <b>2.272.285</b> |
| 1         | Phải trả người bán ngắn hạn         | 499.009          | 516.450          | 551.904          |
| 2         | Người mua trả tiền trước ngắn hạn   | 45.771           | 68.886           | 79.472           |
| 3         | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 46.354           | 57.268           | 97.220           |
| 4         | Phải trả người lao động             | 94.950           | 114.451          | 128.138          |
| 5         | Chi phí phải trả ngắn hạn           | 19.823           | 31.218           | 39.095           |
| 6         | Phải trả ngắn hạn khác              | 27.636           | 27.420           | 30.299           |
| 7         | Vay và thuê nợ tài chính ngắn hạn   | 1.553.450        | 1.470.887        | 1.281.776        |
| 8         | Dự phòng phải trả ngắn hạn          | 2.206            | 2.159            | 2.106            |
| 9         | Quỹ khen thưởng phúc lợi            | 63.228           | 62.883           | 62.275           |
| <b>II</b> | <b>Phải trả dài hạn</b>             | <b>134.630</b>   | <b>104.620</b>   | <b>364.048</b>   |
| 1         | Phải trả dài hạn khác               | 428              | 382              | 324              |
| 2         | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn    | 115.511          | 81.524           | 338.207          |
| 3         | Thuế thu nhập hoãn lại phải trả     | 3.749            | 6.076            | 6.799            |
| 4         | Dự phòng phải trả dài hạn           | 14.942           | 16.638           | 18.718           |
|           | <b>Tổng cộng</b>                    | <b>2.487.058</b> | <b>2.456.244</b> | <b>2.636.333</b> |

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý III/2025 của PTB.

- Tình hình thanh toán các khoản nợ:
  - + Công ty không có nợ phải trả quá hạn chưa thanh toán.
  - + Công ty và các công ty con không có vi phạm các điều khoản khác trong hợp đồng/cam kết.

#### **2.1.7. Các khoản phải nộp theo luật định**

Công ty thực hiện nghiêm túc việc kê khai và nộp đầy đủ các phải nộp theo quy định hiện hành của Nhà nước.

**Bảng V-21: Số dư các khoản thuế phải nộp của Công ty mẹ**
*Đơn vị tính: triệu đồng*

| STT | Chỉ tiêu                               | 31/12/2023    | 31/12/2024    | 30/09/2025    |
|-----|----------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| 1   | Thuế giá trị gia tăng                  | 1.632         | 2.254         | 2.132         |
| 2   | Thuế xuất, nhập khẩu                   | -             | -             | -             |
| 3   | Thuế thu nhập doanh nghiệp             | 17.226        | 13.218        | 32.241        |
| 4   | Thuế thu nhập cá nhân                  | 112           | 149           | 206           |
| 5   | Thuế tài nguyên                        | 1.490         | 799           | 1.919         |
| 6   | Thuế nhà đất và tiền thuê đất          | -             | -             | 664           |
| 7   | Thuế bảo vệ môi trường và thuế khác    | -             | -             | 525           |
| 8   | Các khoản phí, lệ phí và phải nộp khác | 6.503         | 5.414         | 9.054         |
|     | <b>Tổng cộng</b>                       | <b>26.963</b> | <b>21.834</b> | <b>46.740</b> |

Nguồn: BCTC công ty mẹ năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC công ty mẹ quý III/2025 của PTB.

**Bảng V-22: Số dư các khoản thuế phải nộp Hợp nhất**
*Đơn vị tính: triệu đồng*

| STT | Chỉ tiêu                               | 31/12/2023    | 31/12/2024    | 30/09/2025    |
|-----|----------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| 1   | Thuế giá trị gia tăng                  | 6.273         | 8.730         | 4.112         |
| 2   | Thuế xuất, nhập khẩu                   | -             | -             | -             |
| 3   | Thuế thu nhập doanh nghiệp             | 28.406        | 38.601        | 76.759        |
| 4   | Thuế thu nhập cá nhân                  | 241           | 494           | 381           |
| 5   | Thuế tài nguyên                        | 3.065         | 1.875         | 2.752         |
| 6   | Thuế nhà đất và tiền thuê đất          | -             | -             | 664           |
| 7   | Các loại thuế khác                     | 618           | -             | -             |
| 8   | Các khoản phí, lệ phí và phải nộp khác | 7.751         | 7.568         | 12.551        |
|     | <b>Tổng cộng</b>                       | <b>46.354</b> | <b>57.268</b> | <b>97.219</b> |

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý III/2025 của PTB.

[Phần còn lại của trang này được cố ý để trống]



### 2.1.8. Trích lập các quỹ

Công ty thực hiện việc trích lập các quỹ theo quy định tại Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật hiện hành. Công ty thực hiện trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được ĐHĐCĐ thông qua.

**Bảng V-23: Số dư các quỹ của Công ty mẹ qua các năm**

Đơn vị tính: triệu đồng

| STT | Chỉ tiêu                  | 31/12/2023    | 31/12/2024    | 30/09/2025    |
|-----|---------------------------|---------------|---------------|---------------|
| 1   | Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 48.799        | 46.316        | 50.177        |
|     | <b>Tổng cộng</b>          | <b>48.799</b> | <b>46.316</b> | <b>50.177</b> |

Nguồn: BCTC công ty mẹ năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC công ty mẹ quý III/2025 của PTB.

**Bảng V-24: Số dư các quỹ Hợp nhất qua các năm**

Đơn vị tính: triệu đồng

| STT | Chỉ tiêu                  | 31/12/2023    | 31/12/2024    | 30/09/2025    |
|-----|---------------------------|---------------|---------------|---------------|
| 1   | Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 63.228        | 62.883        | 62.275        |
|     | <b>Tổng cộng</b>          | <b>63.228</b> | <b>62.883</b> | <b>62.275</b> |

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý III/2025 của PTB.

### 2.1.9. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất

Không có.

### 2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

**Bảng V-25: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty mẹ**

| STT      | Chỉ tiêu                                        | Đơn vị tính | Năm 2023 | Năm 2024 |
|----------|-------------------------------------------------|-------------|----------|----------|
| <b>1</b> | <b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>          |             |          |          |
|          | Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn                    | Lần         | 1,48     | 1,63     |
|          | (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn   | Lần         | 1,21     | 1,33     |
| <b>2</b> | <b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>                   |             |          |          |
|          | Hệ số nợ/Tổng tài sản                           | Lần         | 0,38     | 0,32     |
|          | Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu                         | Lần         | 0,61     | 0,47     |
| <b>3</b> | <b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>           |             |          |          |
|          | Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân          | Lần         | 0,53     | 0,49     |
|          | Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân | Lần         | 0,88     | 0,93     |
|          | Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân         | Lần         | 3,19     | 4,01     |

| STT      | Chỉ tiêu                             | Đơn vị tính | Năm 2023 | Năm 2024 |
|----------|--------------------------------------|-------------|----------|----------|
| <b>4</b> | <b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lợi</b> |             |          |          |
|          | Hệ số LNST/Doanh thu thuần           | %           | 10,18%   | 14,68%   |
|          | Hệ số LNST/Tổng tài sản bình quân    | %           | 5,40%    | 7,29%    |
|          | Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân  | %           | 8,80%    | 11,25%   |
|          | Thu nhập trên cổ phần (EPS)          | Đồng/CP     | -        | -        |

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 được kiểm toán PTB.

**Bảng V-26: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu Hợp nhất**

| STT      | Chỉ tiêu                                        | Đơn vị tính | Năm 2023 | Năm 2024 |
|----------|-------------------------------------------------|-------------|----------|----------|
| <b>1</b> | <b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>          |             |          |          |
|          | Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn                    | Lần         | 1,25     | 1,41     |
|          | (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn   | Lần         | 0,63     | 0,79     |
| <b>2</b> | <b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>                   |             |          |          |
|          | Hệ số nợ/Tổng tài sản                           | Lần         | 0,47     | 0,45     |
|          | Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu                         | Lần         | 0,90     | 0,81     |
| <b>3</b> | <b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>           |             |          |          |
|          | Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân          | Lần         | 1,07     | 1,20     |
|          | Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân | Lần         | 1,87     | 2,07     |
|          | Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân         | Lần         | 2,78     | 3,59     |
| <b>4</b> | <b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lợi</b>            |             |          |          |
|          | Hệ số LNST/Doanh thu thuần                      | %           | 4,62%    | 5,82%    |
|          | Hệ số LNST/Tổng tài sản bình quân               | %           | 4,94%    | 7,00%    |
|          | Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân             | %           | 9,37%    | 12,95%   |
|          | Thu nhập trên cổ phần (EPS)                     | Đồng/CP     | 3.808    | 5.508    |

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 được kiểm toán của PTB.

- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập: Không có.

### **3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành**

#### **3.1. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính năm 2023**

- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với BCTC riêng lẻ năm 2023: Theo Báo cáo kiểm toán số 020424.002/BCTC.KT5 ngày 02/04/2024 của Công ty TNHH hãng Kiểm toán AASC. Kiểm toán viên có ý kiến như sau: “Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phú Tài tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh



và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.”

**Vấn đề cần nhấn mạnh:** “Chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo tài chính đến Thuyết minh 5 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, trong đó mô tả về việc Noble House Home Furnishings LLC (“Noble House”) một khách hàng mua các sản phẩm gỗ xuất khẩu của Công ty đã nộp đơn xin phá sản tại Tòa án Nam Texas-Hoa Kỳ. Đến nay chưa có phán quyết cuối cùng của cơ quan Tòa án, Công ty vẫn đang cùng Công ty Luật đại diện cho các thành viên của Ủy ban chủ nợ không đảm bảo làm việc với các bên liên quan trong vụ kiện để thu hồi khoản nợ phải thu này. Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng cho khoản nợ phải thu này tại ngày 31 tháng 12 năm 2023”.

- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với BCTC hợp nhất năm 2023: Theo Báo cáo kiểm toán số 020424.003/BCTC.KT5 ngày 02/04/2024 của Công ty TNHH hãng Kiểm toán AASC. Kiểm toán viên có ý kiến như sau: “Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phú Tài tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 hợp nhất.”

**Vấn đề cần nhấn mạnh:** “Chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo tài chính đến Thuyết minh 5 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, trong đó mô tả về việc Noble House Home Furnishings LLC (“Noble House”) một khách hàng mua các sản phẩm gỗ xuất khẩu của Công ty đã nộp đơn xin phá sản tại Tòa án Nam Texas-Hoa Kỳ. Đến nay chưa có phán quyết cuối cùng của cơ quan Tòa án, Công ty vẫn đang cùng Công ty Luật đại diện cho các thành viên của Ủy ban chủ nợ không đảm bảo làm việc với các bên liên quan trong vụ kiện để thu hồi khoản nợ phải thu này. Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng cho khoản nợ phải thu này tại ngày 31 tháng 12 năm 2023.”

### **3.2. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính năm 2024**

- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với BCTC riêng lẻ năm 2024: Theo Báo cáo kiểm toán số 270325.054/BCTC.KT5 ngày 27/03/2025 của Công ty TNHH hãng Kiểm toán AASC. Kiểm toán viên có ý kiến như sau: “Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phú Tài tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.”
- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với BCTC hợp nhất năm 2024: Theo Báo cáo kiểm toán số 270325.055/BCTC.KT5 ngày 27/03/2025 của Công ty TNHH hãng Kiểm toán AASC.



Kiểm toán viên có ý kiến như sau: “Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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”.

### 3.3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính bán niên năm 2025

- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với BCTC riêng giữa niên độ năm 2025: Theo Báo cáo kiểm toán số 270825.003/BCTC.KT5 ngày 27/08/2025 của Công ty TNHH hãng Kiểm toán AASC. Kiểm toán viên có ý kiến như sau: “Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phú Tài tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 giữa niên độ.”
- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với BCTC hợp nhất giữa niên độ năm 2025: Theo Báo cáo kiểm toán số 270825.004/BCTC.KT5 ngày 27/08/2025 của Công ty TNHH hãng Kiểm toán AASC. Kiểm toán viên có ý kiến như sau: “Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 hợp nhất giữa niên độ.”

## 4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận, cổ tức

### 4.1. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận, cổ tức năm 2025

Bảng V-27: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận, cổ tức năm 2025

Đơn vị tính: Tỷ đồng

| Chỉ tiêu             | Công ty mẹ         |                   |                             | Hợp nhất           |                   |                             |
|----------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------|
|                      | Thực hiện năm 2024 | Kế hoạch năm 2025 |                             | Thực hiện năm 2024 | Kế hoạch năm 2025 |                             |
|                      |                    | Giá trị           | % tăng/giảm so với năm 2024 |                    | Giá trị           | % tăng/giảm so với năm 2024 |
| Doanh thu            | 2.184              | 2.135             | -2,24%                      | 6.668              | 6.670             | 0,03%                       |
| Doanh thu thuần (*)  | 1.924              | 1.924             | 0,00%                       | 6.466              | 6.640             | 2,69%                       |
| Lợi nhuận trước thuế | 310                | 310               | 0,00%                       | 472                | 477               | 1,06%                       |



| Chỉ tiêu                                              | Công ty mẹ         |                   |                             | Hợp nhất           |                   |                             |
|-------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------|
|                                                       | Thực hiện năm 2024 | Kế hoạch năm 2025 |                             | Thực hiện năm 2024 | Kế hoạch năm 2025 |                             |
|                                                       |                    | Giá trị           | % tăng/giảm so với năm 2024 |                    | Giá trị           | % tăng/giảm so với năm 2024 |
| Lợi nhuận sau thuế (*)                                | 281                | 281               | 0,00%                       | 376                | 380               | 1,06%                       |
| Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (*)          | 15%                | 15%               | -                           | 6%                 | 6%                | -                           |
| Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (*) | 11%                | 10%               | -                           | 13%                | 12%               | -                           |
| Tỷ lệ cổ tức                                          | -                  | -                 | -                           | 25%                | ≥ 20%             | -                           |

- Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận, cổ tức năm 2025 của Công ty đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2025.

(\*) Số liệu được ước tính và tính toán từ kế hoạch doanh thu, LNTT đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 thông qua.

Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 197/NQ-HĐQT ngày 13/10/2025, Hội đồng quản trị Công ty ước tính doanh thu và lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2025 của Công ty mẹ lần lượt là 2.336 tỷ đồng và 326,9 tỷ đồng và ước tính doanh thu và lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2025 Hợp nhất lần lượt là 7.443 tỷ đồng và 645,8 tỷ đồng.

#### **4.2. Căn cứ để đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận, cổ tức nêu trên**

Năm 2025, dự báo môi trường sản xuất kinh doanh còn nhiều diễn biến phức tạp, thường xuyên thay đổi. Công ty cần thực hiện đồng bộ các giải pháp nhằm hướng đến thực hiện mục tiêu hành động năm 2025: Xây dựng “Công ty phát triển bền vững” trước những yếu tố tác động tiêu cực khó lường. Trong đó, tập trung ưu tiên chuyển từ tăng trưởng quy mô chiều rộng sang tăng trưởng chiều sâu; đẩy mạnh công tác quản trị rủi ro gắn liền với xây dựng nguồn lực tài chính công ty vững mạnh; trên tinh thần tuân thủ các quy định của pháp luật về hoạt động sản xuất kinh doanh; xây dựng văn hoá doanh nghiệp đoàn kết – trách nhiệm- hài hoà lợi ích, hướng đến đảm bảo đầy đủ các quyền lợi, chế độ của toàn thể người lao động trong Công ty.

Để hoàn thành kế hoạch kinh doanh đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 thông qua, Công ty đã đặt ra các giải pháp như sau:

**Nhóm giải pháp về công tác thị trường:** Trước bối cảnh môi trường sản xuất kinh doanh hiện nay còn nhiều khó khăn, thách thức, tình hình thị trường tiêu thụ các ngành hàng Công ty thiếu tính ổn định, do vậy cần tiếp tục ưu tiên tập trung mọi nguồn lực cho công tác đầu tư và

phát triển thị trường thông qua các giải pháp hiệu quả đã triển khai trong thời gian qua. Đồng thời cần tập trung đầu tư vào nghiên cứu, phân tích, tìm kiếm các giải pháp mới mang tính chất chiến lược, tạo sự đột phá trong công tác phát triển thị trường đối với 2 ngành trọng điểm của Công ty (ngành đá, ngành gỗ), trong đó chú trọng các giải pháp R&D, giải pháp quản trị bán hàng dựa trên nền tảng số, giải pháp xây dựng hệ thống khách hàng chiến lược... Qua đó giúp tiếp tục duy trì, khai thác hết công suất của các nhà máy hiện tại, đồng thời tạo cơ hội khai thác hiệu quả các dự án đầu tư mới (dây chuyền ép thạch anh Xí nghiệp 380, dự án nhà máy nhôm – sắt cao cấp, dự án viên nén gỗ xuất khẩu).

**Nhóm giải pháp về quản trị các yếu tố đầu vào:** Hiện nay, quy mô giá trị các yếu tố đầu vào trong toàn công ty rất lớn (ước tính khoảng 5.500 – 6.000 tỷ đồng/năm), tuy nhiên công tác quản trị yếu tố đầu vào còn nhiều hạn chế. Do vậy, Công ty cần tiếp tục tăng cường công tác quản trị các yếu tố đầu vào thông qua các giải pháp hiệu quả đã thực hiện trong thời gian vừa qua. Đồng thời đầu tư, nghiên cứu, tìm kiếm các giải pháp mới mang tính chất chiến lược, đột phá thông qua tìm kiếm các đối tác cung ứng chiến lược, liên kết các đơn vị thành viên có sự tương đồng yếu tố đầu vào tạo thành hệ thống sử dụng chung đối tác nhằm mang lại sự cạnh tranh về giá, chất lượng. Tích hợp thực hiện quản trị mua hàng trên nền tảng số nhằm nâng cao hiệu quả công tác quản lý mua hàng và quản lý kho.

**Nhóm giải pháp về tăng năng suất lao động:** Nhìn chung năng suất lao động của Công ty còn ở mức thấp chưa tương xứng với các nguồn lực hiện có, do vậy cần tiếp tục nghiên cứu, đầu tư tìm kiếm các giải pháp đột phá nhằm nâng cao năng suất lao động thông qua đầu tư công nghệ, máy móc thiết bị, đổi mới sáng tạo các quy trình sản xuất, đẩy mạnh đầu tư công tác R&D, quản trị sản xuất trên nền tảng số (thông qua vận hành ERP) nhằm tạo sự đột phá về nâng cao năng suất lao động, từ đó giảm giá thành, nâng cao hiệu quả và năng lực cạnh tranh trên thị trường.

**Nhóm giải pháp về đầu tư phát triển:** Để duy trì tốc độ tăng trưởng, phát triển Công ty trong thời gian tới, cần tiếp tục có sự quan tâm đúng mức vào công tác đầu tư phát triển các lĩnh vực. Trước mắt, cần đẩy nhanh tiến độ đầu tư và hoàn thành dự án nhôm – sắt, dự án viên nén gỗ nhằm tạo động lực tăng trưởng cho ngành gỗ và Công ty trong thời gian tới. Tiếp tục nghiên cứu các dự án đầu tư mới tại thời điểm phù hợp nhằm khép kín, nâng cao lợi thế chuỗi giá trị của ngành gỗ. Ưu tiên tập trung các nguồn lực để thực hiện đầu tư công tác chuyển đổi số đối với các ngành, các lĩnh vực, các đơn vị chủ lực nhằm nâng cao chất lượng công tác quản trị điều hành hoạt động sản xuất, thích ứng với xu hướng số hóa hiện nay, thông qua triển khai vận hành ERP tại một số đơn vị sản xuất, phần mềm quản trị mua hàng – bán hàng, văn phòng điện tử tại cơ quan Công ty.

**Nhóm giải pháp về quản trị rủi ro:** Hiện nay, công tác pháp lý trong hoạt động sản xuất kinh doanh toàn Công ty chưa có sự quan tâm đầu tư đúng mức, nên hành lang pháp lý còn mỏng, dễ phát sinh nhiều rủi ro. Do vậy, cần tăng cường công tác quản trị rủi ro về pháp lý trong toàn công ty (kinh doanh, kế toán, lao động, tài sản, tranh chấp...) nhằm tạo hành lang



pháp lý an toàn, đảm bảo các đơn vị tham gia SXKD đúng quy định pháp luật. Tiếp tục đẩy mạnh công tác quản trị rủi ro về tài chính thông qua thực hiện đầu tư có chọn lọc đúng với quan điểm chỉ đạo của HĐQT, quyết liệt tiêu thụ và xử lý tài sản chậm luân chuyển, ưu tiên đề thu hồi vốn, giảm nợ vay, đưa chỉ tiêu tài chính Công ty về hạn mức an toàn, bền vững.

Ngoài ra, Công ty còn đặt ra những giải pháp cụ thể với các ngành, lĩnh vực kinh doanh, cụ thể:

**Ngành đá:** Tập trung mọi nguồn lực đầu tư phát triển công tác thị trường nội địa và xuất khẩu, đa dạng hoá thị trường, đa dạng hoá sản phẩm. Xây dựng và phát triển thương hiệu Công ty, phân phối các sản phẩm ngành đá cho thị trường trong nước, trước mắt là cung ứng sản phẩm cho các dự án lớn, dự án trọng điểm quốc gia; Nâng cao chất lượng công tác quản trị sản xuất theo chiều sâu thông qua việc bố trí, sắp xếp, quy hoạch hệ thống sản xuất, đào tạo nâng cao tay nghề người lao động, nhằm tăng năng suất lao động, giảm chi phí giá thành, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh; Có giải pháp phù hợp về nâng cao chất lượng khai thác mỏ, không làm tăng chi phí nguyên liệu, đảm bảo vấn đề an ninh nguyên liệu cho sản xuất; Tăng cường công tác quản trị tài chính, quản trị rủi ro trong toàn ngành, thông qua thực hiện các kế hoạch tài chính theo hướng thận trọng, thực hiện các quy chế về mua hàng, bán hàng, quản lý công nợ, hàng tồn kho chặt chẽ.

**Ngành gỗ:** Tập trung mọi nguồn lực đầu tư phát triển công tác thị trường đầu ra thông qua các giải pháp thị trường mang tính sáng tạo, đột phá kết hợp cùng phương thức làm thị trường truyền thống để tiếp tục khai thác hiệu quả các nguồn lực hiện tại, đồng thời khai thác các dự án đầu tư mới về wicker, viên nén gỗ...; Thực hiện chủ trương tập trung phát triển chiều sâu, thông qua việc tái cơ cấu sản xuất, bố trí, sắp xếp, quy hoạch mặt bằng, máy móc hợp lý, khoa học; Tăng cường công tác quản trị tài chính, quản trị rủi ro trong toàn ngành theo hướng thận trọng, thực hiện chính sách bán hàng với phương thức thanh toán hợp lý, thận trọng nhằm quản lý chặt chẽ vấn đề công nợ; Thực hiện chính sách mua hàng với chính sách giá cạnh tranh, hồ sơ nguồn gốc, xuất xứ rõ ràng, hợp pháp nhằm đảm bảo những vấn đề pháp lý trong tương lai. Định hướng trong việc tự chủ và sở hữu vùng rừng có chứng nhận FSC.

**Ngành phân phối ô tô:** Ngành cần chủ động nâng cao năng lực cạnh tranh thông qua thực hiện các chính sách bán hàng phù hợp, linh hoạt và nâng cao chất lượng dịch vụ, nhằm duy trì và phát triển quy mô ngành. Xây dựng kế hoạch trung dài hạn có tầm nhìn chiến lược cho ngành nhằm đáp ứng cho sự phục hồi và phát triển trở lại của ngành trong thời gian sắp tới.

**Ngành bất động sản:** Ngành bất động sản ngày càng có vai trò và vị trí quan trọng trong chiến lược phát triển của toàn công ty, do vậy cần chủ động triển khai thực hiện đồng bộ nhiều giải pháp trong công tác điều hành hoạt động đầu tư và kinh doanh. Tiếp tục đầu tư phát triển và nâng cao chất lượng công tác thị trường theo hướng chuyên nghiệp, phù hợp với thị hiếu của người tiêu dùng. Nhanh chóng đẩy mạnh tiến độ thi công dự án mới đúng theo kế hoạch tiến độ và đảm bảo chất lượng dự án. Tổ chức triển khai các dự án đầu tư cùng các đối tác liên doanh, liên kết nhằm tạo tiền đề cho sự tăng trưởng ngành nói riêng và toàn công ty nói chung trong những năm tiếp theo.

#### **4.3. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận, cổ tức**

Với tư cách là tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần Chứng khoán Agribank đánh giá về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận, cổ tức của Phú Tài trong năm 2025 dựa trên cơ sở thu thập thông tin, nghiên cứu phân tích thực trạng hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính hiện nay của Công ty.

Trong năm 2024, mặc dù trong bối cảnh nền kinh tế còn nhiều khó khăn, Công ty cổ phần Phú Tài đã nỗ lực đạt được kết quả kinh doanh tích cực với doanh thu thuần đạt 6.466 tỷ đồng (tăng 15% so với năm 2023), lợi nhuận trước thuế đạt 472 tỷ đồng (tăng 46% so với năm 2023). Kết quả trên đã hoàn thành vượt kế hoạch doanh thu kế hoạch lợi nhuận trước thuế so với chỉ tiêu ĐHCĐ giao. ĐHCĐ thường niên năm 2025 của Công ty đã phê duyệt phương án chi trả cổ tức năm 2024 bằng tiền với tỷ lệ 25%, HĐQT đã hoàn thành triển khai việc chi trả cổ tức. Kết quả kinh doanh tích cực năm 2024 là nền tảng quan trọng để Công ty hướng tới các mục tiêu năm 2025. Phú Tài tiếp tục duy trì vị thế doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực kinh doanh các sản phẩm gỗ và đá ở Việt Nam.

Năm 2025, nền kinh tế toàn cầu, kinh tế Việt Nam được dự báo sẽ vẫn hiện hữu những rủi ro. Tình hình kinh tế- chính trị, xã hội trên thế giới vẫn còn diễn biến phức tạp khó dự đoán. Xung đột tại Nga Ukraine, khu vực Trung Đông tiếp tục gây ảnh hưởng xấu đến các hoạt động thương mại, kinh tế toàn cầu. Các chính sách thuế quan của Mỹ liên quan đến đánh thuế hàng hoá nhập khẩu sẽ có những tác động tiêu cực đến thương mại toàn cầu, ảnh hưởng nhiều đến ngành gỗ, ngành gỗ của Công ty.

Với nhận định về bối cảnh thị trường và vị thế doanh nghiệp như trên, Công ty cổ phần Chứng khoán Agribank đánh giá kế hoạch doanh thu, lợi nhuận, cổ tức của Phú Tài dự kiến trong năm 2025 là phù hợp và khả thi nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động tới hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Chúng tôi lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét của chúng tôi được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có tính chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính, chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Các nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

*[Phần còn lại của trang này được cố ý để trống]*



## VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG

### 1. Thông tin về cổ đông sáng lập

Công ty cổ phần Phú Tài được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu vào năm 2005. Tính đến thời điểm hiện tại, các hạn chế chuyển nhượng đối với cổ phần của cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực theo quy định tại Khoản 3 Điều 120 Luật Doanh nghiệp.

### 2. Thông tin về cổ đông lớn

#### 2.1. Cổ đông lớn là cá nhân

| STT | Tên                      | Năm sinh | Quốc tịch | Mối quan hệ với cổ đông lớn | Cổ phần có quyền biểu quyết (*)     |         |              |        |                               |        |
|-----|--------------------------|----------|-----------|-----------------------------|-------------------------------------|---------|--------------|--------|-------------------------------|--------|
|     |                          |          |           |                             | Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn |         | Cổ phiếu     |        | Dự kiến Cổ phiếu sau chào bán |        |
|     |                          |          |           |                             |                                     |         | đang nắm giữ |        |                               |        |
|     |                          |          |           |                             | Số lượng                            | Tỷ lệ   | Số lượng     | Tỷ lệ  | Số lượng                      | Tỷ lệ  |
|     |                          |          |           |                             | (cp)                                | (%)     | (cp)         | (%)    | (cp)                          | (%)    |
| 1   | Lê Vũ                    | 1958     | Việt Nam  |                             | 691.895                             | 8,05%   | 8.871.823    | 13,25% | 10.642.227                    | 13,25% |
|     | Những người có liên quan |          |           |                             |                                     |         |              |        |                               |        |
|     | Võ Thị Hoài Châu         | 1970     | Việt Nam  | Vợ                          | 215.337                             | 2,50%   | 1.876.676    | 2,80%  | 2.252.011                     | 2,80%  |
|     | Lê Anh Văn               | 1994     | Việt Nam  | Con                         | 0                                   | 0%      | 162.410      | 0,24%  | 194.892                       | 0,24%  |
|     | Lê Thực Trinh            | 2001     | Việt Nam  | Con                         | 0                                   | 0%      | 54.560       | 0,08%  | 65.472                        | 0,08%  |
|     | Tổng                     |          |           |                             |                                     |         | 10.962.169   | 16,38% | 13.154.602                    | 16,38% |
| 2   | Lê Văn Thảo              | 1971     | Việt Nam  |                             | 462.159                             | 5,37%   | 5.814.860    | 8,69%  | 6.977.832                     | 8,69%  |
|     | Những người có liên quan |          |           |                             |                                     |         |              |        |                               |        |
|     | Lê Thị Kim Sang          | 1979     | Việt Nam  | Vợ                          | 0                                   | 0%      | 50.000       | 0,07%  | 60.000                        | 0,07%  |
|     | Lê Văn Luận              | 1976     | Việt Nam  | Em                          | 2.472                               | 0%      | 52.011       | 0,08%  | 62.413                        | 0,08%  |
|     | Trần Thị Kim Cúc         | 1981     | Việt Nam  | Em dâu                      | 0                                   | 0%      | 9.806        | 0,01%  | 11.767                        | 0,01%  |
|     | Tổng                     |          |           |                             |                                     |         | 5.926.677    | 8,85%  | 7.112.012                     | 8,85%  |
| 3   | Nguyễn Sỹ Hòe            | 1970     | Việt Nam  |                             | 655.952                             | 5,47%   | 4.187.829    | 6,26%  | 5.025.394                     | 6,26%  |
|     | Những người có liên quan |          |           |                             |                                     |         |              |        |                               |        |
|     | Bùi Thị Kim Yến          | 1977     | Việt Nam  | Vợ                          | 0                                   | 0%      | 42.247       | 0,06%  | 50.696                        | 0,06%  |
|     | Tổng                     |          |           |                             |                                     |         | 4.230.076    | 6,32%  | 5.076.090                     | 6,32%  |
| 4   | Lê Văn Lộc               | 1973     | Việt Nam  | Em của cổ đông lớn Lê Vũ    | 489.877                             | 5,7%    | 4.115.905    | 6,15%  | 4.939.086                     | 6,15%  |
|     | Những người có liên quan |          |           |                             |                                     |         |              |        |                               |        |
|     | Nguyễn Thị Minh          | 1977     | Việt Nam  | Vợ                          | 74.746                              | 0,0001% | 43.397       | 0,06%  | 52.076                        | 0,06%  |
|     | Lê Văn Trường            | 1967     | Việt Nam  | Anh                         | 0                                   | 0%      | 8            | 0,00%  | 9                             | 0,00%  |
|     | Tổng                     |          |           |                             | 564.623                             | 5,7%    | 4.159.310    | 6,21%  | 4.991.171                     | 6,21%  |

| STT                                               | Tên | Năm sinh | Quốc tịch | Mối quan hệ với cổ đông lớn | Cổ phần có quyền biểu quyết <sup>(*)</sup> |        |              |        |                               |        |
|---------------------------------------------------|-----|----------|-----------|-----------------------------|--------------------------------------------|--------|--------------|--------|-------------------------------|--------|
|                                                   |     |          |           |                             | Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn        |        | Cổ phiếu     |        | Dự kiến Cổ phiếu sau chào bán |        |
|                                                   |     |          |           |                             |                                            |        | đang nắm giữ |        |                               |        |
|                                                   |     |          |           |                             |                                            |        | Số lượng     | Tỷ lệ  | Số lượng                      | Tỷ lệ  |
|                                                   |     |          |           |                             | (cp)                                       | (%)    | (cp)         | (%)    | (cp)                          | (%)    |
| Tổng cộng cổ đông lớn và những người có liên quan |     |          |           |                             | 2.592.438                                  | 27.09% | 25.281.532   | 37,76% | 30.333.875                    | 37,76% |

<sup>(\*)</sup> Số lượng cổ phần nắm giữ bằng số lượng cổ phần có quyền biểu quyết.

(Nguồn: CTCP Phú Tài)

- Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông và những người có liên quan: Không có.
- Lợi ích liên quan với Tổ Chức Phát Hành: các cổ đông bao gồm: Lê Anh Văn, Lê Văn Thảo, Lê Văn Luận, Nguyễn Sỹ Hòe, Lê Văn Lộc đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Tổng Giám đốc, được hưởng thù lao và tiền lương như được trình bày tại mục 3 phần VI. Các cổ đông khác không có lợi ích liên quan với Tổ Chức Phát Hành.
- Lợi ích liên quan của cổ đông lớn tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.

## 2.2. Cổ đông lớn là tổ chức

Không có.

## 3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng

### 3.1. Thành viên Hội đồng Quản trị

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị gồm:

| STT | Thành viên          | Chức vụ                                                |
|-----|---------------------|--------------------------------------------------------|
| 1   | Ông Lê Văn Thảo     | Chủ tịch HĐQT                                          |
| 2   | Ông Nguyễn Sỹ Hòe   | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc                     |
| 3   | Ông Trần Thanh Cung | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc                 |
| 4   | Ông Phan Quốc Hoài  | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc                 |
| 5   | Ông Lê Văn Lộc      | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc                 |
| 6   | Ông Lê Anh Văn      | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc                 |
| 7   | Ông Đoàn Minh Sơn   | Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán |



| STT | Thành viên        | Chức vụ                                                  |
|-----|-------------------|----------------------------------------------------------|
| 8   | Ông Phan Hồng Quý | Thành viên HĐQT độc lập kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán |

Nguồn: CTCP Phú Tài.

❖ **Ông Lê Văn Thảo – Chủ tịch HĐQT**

- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 10/10/1971
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân kinh tế - Chuyên ngành: Quản trị kinh doanh
- Kinh nghiệm công tác:

| Thời gian                  | Đơn vị công tác         | Chức vụ                              |
|----------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Từ tháng 8/1994 – 12/2004  | Xí nghiệp 380           | Trợ lý kế hoạch, Phó Giám đốc        |
| Từ tháng 01/2005 - 12/2017 | Xí nghiệp 380           | Giám đốc                             |
| Từ tháng 01/2005 - 05/2017 | Công ty Cổ phần Phú Tài | Phó Tổng Giám đốc                    |
| Từ tháng 05/2017 - 04/2025 | Công ty Cổ phần Phú Tài | Tổng Giám đốc                        |
| Từ tháng 04/2023 - 04/2025 | Công ty Cổ phần Phú Tài | Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc |
| Từ tháng 04/2025 - nay     | Công ty Cổ phần Phú Tài | Chủ tịch HĐQT                        |

- Chức vụ công tác tại Công ty: Chủ tịch HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người liên quan:
  - + Sở hữu cá nhân: 5.814.860 cổ phần, chiếm tỷ lệ 8,69% vốn điều lệ.
  - + Sở hữu theo đại diện ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ.
  - + Những người có liên quan: 111.817 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,16% vốn điều lệ.

| STT              | Họ và tên        | Mối quan hệ với người nội bộ | Chức vụ của người có liên quan tại Công ty | Số lượng cổ phần nắm giữ | Tỷ lệ        |
|------------------|------------------|------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------|--------------|
| 1                | Lê Văn Luận      | Em                           | Phó Tổng Giám đốc                          | 52.011                   | 0,08%        |
| 2                | Lê Thị Kim Sang  | Vợ                           | Không có                                   | 50.000                   | 0,07%        |
| 3                | Trần Thị Kim Cúc | Em dâu                       | Không có                                   | 9.806                    | 0,01%        |
| <b>Tổng cộng</b> |                  |                              |                                            | <b>111.817</b>           | <b>0,16%</b> |

- Lợi ích liên quan tới TCPH:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa cá nhân hoặc những người có liên quan với Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.
  - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

| Thời gian            | Chức danh                            | Thù lao, tiền lương thưởng (VND) | Các khoản lợi ích khác (VND) |
|----------------------|--------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Năm 2023             | Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc | 1.587.420.000                    | Không có                     |
| Năm 2024             | Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc | 1.671.860.000                    | Không có                     |
| 9 tháng đầu năm 2025 | Chủ tịch HĐQT                        | 1.222.080.000                    | Không có                     |

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: Không có.

❖ **Ông Nguyễn Sỹ Hòe – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc**

- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 02/09/1970
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Kỹ sư Lâm Nghiệp
- Kinh nghiệm công tác:

| Thời gian                  | Đơn vị công tác                               | Chức vụ                                             |
|----------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Từ tháng 7/1993 – 8/2002   | Xí nghiệp Thắng Lợi                           | Phó quản đốc, Quản đốc phân xưởng, Phó Giám đốc     |
| Từ tháng 9/2002 - 11/2016  | Xí nghiệp Thắng Lợi – Công ty Cổ phần Phú Tài | Giám đốc Xí nghiệp                                  |
| Từ tháng 11/2016 - 04/2025 | Công ty Cổ phần Phú Tài                       | Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Xí nghiệp Thắng Lợi |
| Từ tháng 8/2020 - nay      | Công ty TNHH Gỗ Phú                           | Chủ tịch Công ty                                    |



| Thời gian              | Đơn vị công tác         | Chức vụ                            |
|------------------------|-------------------------|------------------------------------|
|                        | Tài Bình Định           |                                    |
| Từ tháng 04/2025 - nay | Công ty Cổ phần Phú Tài | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc |

- Chức vụ công tác tại Công ty: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Chủ tịch Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người liên quan:
  - + Sở hữu cá nhân: 4.187.829 cổ phần, chiếm tỷ lệ 6,26% vốn điều lệ.
  - + Sở hữu theo đại diện ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0 % vốn điều lệ.
  - + Những người có liên quan: 42.247 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,06% vốn điều lệ.

| STT              | Họ và tên       | Mối quan hệ với người nội bộ | Chức vụ của người có liên quan tại Công ty | Số lượng cổ phần nắm giữ | Tỷ lệ        |
|------------------|-----------------|------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------|--------------|
| 1                | Bùi Thị Kim Yến | Vợ                           | -                                          | 42.247                   | 0,06%        |
| <b>Tổng cộng</b> |                 |                              |                                            | <b>42.247</b>            | <b>0,06%</b> |

- Lợi ích liên quan tới TCPH:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa cá nhân hoặc những người có liên quan với Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.
  - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

| Thời gian            | Chức danh                              | Thù lao, tiền lương thương (VND) | Các khoản lợi ích khác (VND) |
|----------------------|----------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Năm 2023             | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc | 1.062.367.052                    | Không có                     |
| Năm 2024             | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc | 1.185.357.891                    | Không có                     |
| 9 tháng đầu năm 2025 | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc     | 1.034.882.000                    | Không có                     |

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công

ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: Không có.

❖ **Ông Trần Thanh Cung – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc**

- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 02/05/1957
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Trung Cấp lý luận chính trị
- Kinh nghiệm công tác:

| Thời gian                  | Đơn vị công tác                                                              | Chức vụ                                |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Từ tháng 10/1976 - 01/1982 | Nhập ngũ, sau đó được cử đi học lớp lý luận chính trị Quân chính- Quân Khu 5 |                                        |
| Từ tháng 02/1982 - 03/2000 | Đại đội trưởng                                                               |                                        |
|                            | Tiểu đoàn phó                                                                |                                        |
|                            | Xí nghiệp 230                                                                | Phó Giám đốc                           |
|                            | Công ty Thắng Lợi                                                            | Phó Giám đốc                           |
| Từ tháng 04/2000 - nay     | Công ty Cổ phần Phú Tài                                                      | Phó Tổng Giám đốc                      |
| Từ tháng 04/2023 - nay     | Công ty Cổ phần Phú Tài                                                      | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc |

- Chức vụ công tác tại Công ty: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người liên quan:
  - + Sở hữu cá nhân: 2.903.501 cổ phần, chiếm tỷ lệ 4,34% vốn điều lệ.
  - + Sở hữu theo đại diện ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ.
  - + Những người có liên quan: 292.661 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,44% vốn điều lệ.

| STT              | Họ và tên          | Mối quan hệ với người nội bộ | Chức vụ của người có liên quan tại Công ty | Số lượng cổ phần nắm giữ | Tỷ lệ        |
|------------------|--------------------|------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------|--------------|
| 1                | Văn Thị Vinh       | Vợ                           | -                                          | 291.713                  | 0,44%        |
| 2                | Trần Thị Thanh Vân | Con                          | -                                          | 800                      | 0,0012%      |
| 3                | Trần Thanh Bình    | Con                          | -                                          | 39                       | 0,0001%      |
| 4                | Trần Thế Triều     | Con                          | -                                          | 109                      | 0,0002%      |
| <b>Tổng cộng</b> |                    |                              |                                            | <b>292.661</b>           | <b>0,44%</b> |

- Lợi ích liên quan tới TCPH:



- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa cá nhân hoặc những người có liên quan với Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.
- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

| Thời gian            | Chức danh                              | Thù lao, tiền lương thưởng (VND) | Các khoản lợi ích khác (VND) |
|----------------------|----------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Năm 2023             | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc | 982.430.000                      | Không có                     |
| Năm 2024             | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc | 1.046.180.000                    | Không có                     |
| 9 tháng đầu năm 2025 | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc | 779.590.000                      | Không có                     |

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: Không có.

❖ **Ông Phan Quốc Hoài – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc**

- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 17/05/1967
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Kinh nghiệm công tác:

| Thời gian                 | Đơn vị công tác                      | Chức vụ                                |
|---------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|
| Từ tháng 8/1988 - 12/2004 | Xí nghiệp 380                        | Kế toán trưởng                         |
|                           | Công ty Cổ phần Phú Tài – Quân Khu 5 | Kế toán trưởng                         |
| Từ tháng 01/2005 - nay    | Công ty Cổ phần Phú Tài              | Phó Tổng Giám đốc                      |
| Từ tháng 04/2023 - nay    | Công ty Cổ phần Phú Tài              | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc |

- Chức vụ công tác tại Công ty: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, đại diện theo ủy

quyền và những người liên quan:

- + Sở hữu cá nhân: 935.943 cổ phần, chiếm tỷ lệ 1,4% vốn điều lệ.
- + Sở hữu theo đại diện ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ.
- + Những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ.
- Lợi ích liên quan tới TCPH:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa cá nhân hoặc những người có liên quan với Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có
  - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

| Thời gian            | Chức danh                              | Thù lao, tiền lương thưởng (VNĐ) | Các khoản lợi ích khác (VNĐ) |
|----------------------|----------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Năm 2023             | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc | 1.210.770.000                    | Không có                     |
| Năm 2024             | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc | 1.338.440.000                    | Không có                     |
| 9 tháng đầu năm 2025 | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc | 997.660.000                      | Không có                     |

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: Không có.

❖ **Ông Lê Văn Lộc – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc**

- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 29/12/1973
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân kinh tế - Chuyên ngành: Quản trị Kinh doanh
- Kinh nghiệm công tác:

| Thời gian                 | Đơn vị công tác                 | Chức vụ            |
|---------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Từ tháng 01/1996 - 6/1996 | Xí nghiệp 320 – Cục hậu cần QK5 | Nhân viên kế hoạch |
| Từ tháng 7/1996 - 8/2002  | Xí nghiệp Thắng Lợi – Công ty   | Trợ lý kế hoạch    |



| Thời gian                 | Đơn vị công tác                              | Chức vụ                                |
|---------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------|
|                           | Phú Tài                                      |                                        |
| Từ tháng 9/2002 - 9/2004  | Chi nhánh TP.HCM- Công ty Phú Tài            | Phó Giám đốc                           |
| Từ tháng 10/2004 - 3/2017 | Chi nhánh Đồng Nai - Công ty Cổ phần Phú Tài | Giám đốc chi nhánh                     |
| Từ tháng 03/2017 - nay    | Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai            | Giám đốc                               |
| Từ tháng 04/2023 - nay    | Công ty Cổ phần Phú Tài                      | Thành viên HĐQT                        |
| Từ tháng 5/2024 - nay     | Công ty Cổ phần Phú Tài                      | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc |

- Chức vụ công tác tại Công ty: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc.
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Giám đốc Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người liên quan:
  - + Sở hữu cá nhân: 4.119.705 cổ phần, chiếm tỷ lệ 6,15% vốn điều lệ.
  - + Sở hữu theo đại diện ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ.
  - + Những người có liên quan: 8.915.228 cổ phần, chiếm tỷ lệ 13,31% vốn điều lệ.

| STT              | Họ và tên       | Mối quan hệ với người nội bộ | Chức vụ của người có liên quan tại Công ty | Số lượng cổ phần nắm giữ | Tỷ lệ         |
|------------------|-----------------|------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------|---------------|
| 1                | Nguyễn Thị Minh | Vợ                           | Giám đốc CN TP HCM                         | 43.397                   | 0,06%         |
| 2                | Lê Võ           | Anh                          |                                            | 8.871.823                | 13,25%        |
| 6                | Lê Văn Trường   | Anh                          |                                            | 8                        | 0,00001%      |
| <b>Tổng cộng</b> |                 |                              |                                            | <b>8.915.228</b>         | <b>13,31%</b> |

- Lợi ích liên quan tới TCPH:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa cá nhân hoặc những người có liên quan với Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ:
  - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

| Thời gian               | Chức danh                                 | Thù lao, tiền lương<br>thưởng (VND) | Các khoản lợi ích<br>khác (VND) |
|-------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| Năm 2023                | Thành viên HĐQT                           | 1.603.767.771                       | Không có                        |
| Năm 2024                | Thành viên HĐQT kiêm Phó<br>Tổng Giám đốc | 1.681.468.237                       | Không có                        |
| 9 tháng đầu<br>năm 2025 | Thành viên HĐQT kiêm Phó<br>Tổng Giám đốc | 1.110.920.884                       | Không có                        |

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: Không có.

❖ **Ông Lê Anh Văn – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc**

- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 20/02/1994
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh Doanh (Đại học Fordham)
- Kinh nghiệm công tác:

| Thời gian              | Đơn vị công tác                              | Chức vụ                                                                    |
|------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Từ năm 2019 – 2020     | Xí nghiệp 380                                | Nhân viên Kinh doanh                                                       |
| Từ năm 2020 - 2024     | Công ty TNHH Đá Thạch Anh<br>cao cấp Phú Tài | Trưởng phòng kinh doanh                                                    |
|                        |                                              | Phó Giám đốc Công ty                                                       |
| Từ năm 2025 - 4/2025   | Công ty Cổ phần Phú Tài                      | Phó Tổng Giám đốc kiêm<br>Trưởng phòng Kinh Doanh                          |
| Từ tháng 04/2025 - nay | Công ty Cổ phần Phú Tài                      | Thành viên HĐQT kiêm Phó<br>Tổng Giám đốc, Giám đốc Xí<br>nghiệp Thăng Lợi |

- Chức vụ công tác tại Công ty: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc; Giám đốc Xí nghiệp Thăng Lợi.
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người liên quan:
  - + Sở hữu cá nhân: 162.410 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,24% vốn điều lệ.



- + Sở hữu theo đại diện ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0 % vốn điều lệ.
- + Những người có liên quan: 14.922.772 cổ phần, chiếm tỷ lệ 22,29% vốn điều lệ.

| STT              | Họ và tên        | Mối quan hệ với người nội bộ | Chức vụ của người có liên quan tại Công ty | Số lượng cổ phần nắm giữ | Tỷ lệ         |
|------------------|------------------|------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------|---------------|
| 1                | Lê Vỹ            | Cha                          | -                                          | 8.871.823                | 13,25%        |
| 2                | Võ Thị Hoài Châu | Mẹ                           | -                                          | 1.876.676                | 2,80%         |
| 3                | Lê Văn Lộc       | Chú                          | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc     | 4.119.705                | 6,15%         |
| 4                | Lê Thục Trinh    | Em gái                       | -                                          | 54.560                   | 0,08%         |
| 6                | Lê Văn Trường    | Chú                          | -                                          | 8                        | 0,00001%      |
| <b>Tổng cộng</b> |                  |                              |                                            | <b>14.922.772</b>        | <b>22,29%</b> |

- Lợi ích liên quan tới TCPH:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa cá nhân hoặc những người có liên quan với Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.
  - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

| Thời gian            | Chức danh                              | Thù lao, tiền lương thưởng (VND) | Các khoản lợi ích khác (VND) |
|----------------------|----------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Năm 2023             | -                                      | -                                | Không có                     |
| Năm 2024             | -                                      | -                                | Không có                     |
| 9 tháng đầu năm 2025 | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc | 643.420.174                      | Không có                     |

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: Không có.

❖ **Ông Đoàn Minh Sơn – Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT**

- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 16/04/1971
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12

- Năng lực chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Kinh nghiệm công tác:

| Thời gian                  | Đơn vị công tác              | Chức vụ                                    |
|----------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
| Từ tháng 2/1993 - 12/2004  | Công ty Phú Tài – Quân Khu 5 | Nhân viên kế toán, kế toán tổng hợp        |
| Từ tháng 10/2005 - 9/2016  | Công ty Cổ phần Phú Tài      | Kế toán trưởng                             |
| Từ tháng 10/2016 - 03/2017 | Công ty Cổ phần Phú Tài      | Phó Tổng Giám đốc                          |
| Từ tháng 04/2023 - nay     | Công ty Cổ phần Phú Tài      | Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT |

- Chức vụ công tác tại Công ty: Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người liên quan:
  - + Sở hữu cá nhân: 2 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,000003% vốn điều lệ.
  - + Sở hữu theo đại diện ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ.
  - + Những người có liên quan: 19 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,00003% vốn điều lệ.

| STT              | Họ và tên         | Mối quan hệ với người nội bộ | Chức vụ của người có liên quan tại Công ty | Số lượng cổ phần nắm giữ | Tỷ lệ           |
|------------------|-------------------|------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------|-----------------|
| 1                | Trần Hữu Thuý Hân | Vợ                           | -                                          | 19                       | 0,00003%        |
| <b>Tổng cộng</b> |                   |                              |                                            | <b>19</b>                | <b>0,00003%</b> |

- Lợi ích liên quan tới TCPH:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa cá nhân hoặc những người có liên quan với Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.
  - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

*[Phần còn lại của trang này được cố ý để trống]*



| Thời gian               | Chức danh                                   | Thù lao, tiền lương<br>thưởng (VNĐ) | Các khoản lợi ích<br>khác (VNĐ) |
|-------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| Năm 2023                | Thành viên HĐQT độc lập<br>và Chủ tịch UBKT | 147.300.000                         | Không có                        |
| Năm 2024                | Thành viên HĐQT độc lập<br>và Chủ tịch UBKT | 144.000.000                         | Không có                        |
| 9 tháng đầu<br>năm 2025 | Thành viên HĐQT độc lập<br>và Chủ tịch UBKT | 121.600.000                         | Không có                        |

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: Không có.

❖ **Ông Phan Hồng Quý – Thành viên HĐQT độc lập kiêm Thành viên UBKT**

- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 15/10/1982
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân Luật
- Kinh nghiệm công tác:

| Thời gian              | Đơn vị công tác                  | Chức vụ                                                        |
|------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Từ năm 2019 – 2024     | Công ty TNHH TM Hoàng Giang      | Giám đốc                                                       |
| Từ năm 2022 - nay      | Công ty Cổ phần Nệm gối Quy Nhơn | Chủ tịch HĐQT                                                  |
| Từ năm 2024 - nay      | Công ty TNHH TM Hoàng Giang      | Chủ tịch Hội đồng thành viên<br>kiêm Tổng Giám đốc             |
| Từ tháng 06/2025 - nay | Công ty Cổ phần Phú Tài          | Thành viên HĐQT độc lập<br>kiêm Thành viên Ủy ban Kiểm<br>toán |

- Chức vụ công tác tại Công ty: Thành viên HĐQT độc lập kiêm Thành viên Ủy ban Kiểm toán.
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Nệm gối Quy Nhơn; Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH TM Hoàng Giang.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người liên quan:

- + Sở hữu cá nhân: 201.430 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,3% vốn điều lệ.
- + Sở hữu theo đại diện ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ.
- + Những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ.
- Lợi ích liên quan tới TCTP:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa cá nhân hoặc những người có liên quan với Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.
  - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

| Thời gian            | Chức danh                                 | Thù lao, tiền lương thưởng (VND) | Các khoản lợi ích khác (VND) |
|----------------------|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Năm 2023             | -                                         | -                                | Không có                     |
| Năm 2024             | -                                         | -                                | Không có                     |
| 9 tháng đầu năm 2025 | Thành viên HĐQT độc lập kiêm Ủy viên UBKT | 39.800.000                       | Không có                     |

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: Không có.

### 3.2. Thành viên Ủy ban Kiểm toán

Danh sách thành viên Ủy Ban Kiểm toán gồm:

| STT | Thành viên    | Chức vụ                                                  |
|-----|---------------|----------------------------------------------------------|
| 1   | Đoàn Minh Sơn | Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy Ban Kiểm toán   |
| 2   | Phan Hồng Quý | Thành viên HĐQT độc lập kiêm Thành viên Ủy Ban Kiểm toán |

*Nguồn: CTCP Phú Tài.*

Thông tin về các thành viên Ủy ban Kiểm toán đã được trình bày tại mục 3.1 phần VI.

### 3.3. Thành viên Ban Giám đốc

Danh sách Ban Tổng Giám đốc gồm:

| STT | Họ và Tên         | Chức vụ                            |
|-----|-------------------|------------------------------------|
| 1   | Ông Nguyễn Sỹ Hòe | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc |



| STT | Họ và Tên           | Chức vụ                                |
|-----|---------------------|----------------------------------------|
| 2   | Ông Trần Thanh Cung | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc |
| 3   | Ông Phan Quốc Hoài  | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc |
| 4   | Ông Lê Văn Lộc      | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc |
| 5   | Ông Lê Anh Văn      | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc |
| 6   | Ông Lê Văn Luận     | Phó Tổng Giám đốc                      |

*Nguồn: CTCP Phú Tài.*

Thông tin về Ông Nguyễn Sỹ Hoà, Ông Trần Thanh Cung, Ông Phan Quốc Hoài, Ông Lê Văn Lộc, Ông Lê Văn Anh đã được trình bày tại mục 3.1 phần VI.

❖ **Ông Lê Văn Luận – Phó Tổng Giám đốc**

- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 14/02/1976
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Kỹ sư điện
- Kinh nghiệm công tác:

| Thời gian                  | Đơn vị công tác                | Chức vụ                                     |
|----------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|
| Từ tháng 01/2005 - 12/2012 | Xí nghiệp 380                  | Quản đốc phân xưởng, Trưởng phòng kỹ thuật. |
| Từ tháng 01/2013 - 12/2017 | Xí nghiệp 380                  | Phó giám đốc Xí nghiệp                      |
| Từ năm 2018 - nay          | Xí nghiệp 380                  | Giám đốc Xí nghiệp                          |
| Từ tháng 05/2024 - nay     | Công ty Cổ phần Phú Tài        | Phó Tổng Giám đốc                           |
| Từ tháng 08/2025 - nay     | Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều | Chủ tịch                                    |

- Chức vụ công tác tại Công ty: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phú Tài; Giám đốc Xí nghiệp 380
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Chủ tịch Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người liên quan:

- + Sở hữu cá nhân: 52.011 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,08% vốn điều lệ.
- + Sở hữu theo đại diện ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ.
- + Những người có liên quan: : 5.824.666 cổ phần, chiếm tỷ lệ 8,70% vốn điều lệ.

| STT              | Họ và tên        | Mối quan hệ với người nội bộ | Chức vụ của người có liên quan tại Công ty | Số lượng cổ phần nắm giữ | Tỷ lệ        |
|------------------|------------------|------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------|--------------|
| 1                | Lê Văn Thảo      | Anh                          | Chủ tịch HĐQT                              | 5.814.860                | 8,69%        |
| 2                | Trần Thị Kim Cúc | Vợ                           | -                                          | 9.806                    | 0,01%        |
| <b>Tổng cộng</b> |                  |                              |                                            | <b>5.824.666</b>         | <b>8,70%</b> |

- Lợi ích liên quan tới TCPH:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa cá nhân hoặc những người có liên quan với Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.
  - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

| Thời gian            | Chức danh         | Thù lao, tiền lương thưởng (VNĐ) | Các khoản lợi ích khác (VNĐ) |
|----------------------|-------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Năm 2023             | -                 | -                                | Không có                     |
| Năm 2024             | Phó Tổng Giám đốc | 704.565.108                      | Không có                     |
| 9 tháng đầu năm 2025 | Phó Tổng Giám đốc | 655.115.082                      | Không có                     |

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: Không có.

### 3.4. Kế toán trưởng

- **Họ và tên:** Nguyễn Thị Mỹ Loan
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 02/02/1976
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân Kế toán – Kiểm toán
- Kinh nghiệm công tác:



| Thời gian                   | Đơn vị công tác         | Chức vụ                                          |
|-----------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------|
| Từ năm 2000 - tháng 03/2007 | Công ty Cổ phần Phú Tài | Nhân viên kế toán                                |
| Từ tháng 03/2007 - 09/2016  | Công ty Cổ phần Phú Tài | Phó phòng Tài chính – Kế toán                    |
| Từ tháng 10/2016 - nay      | Công ty Cổ phần Phú Tài | Kế Toán trưởng, Trưởng phòng Tài chính – Kế toán |

- Chức vụ công tác tại Công ty: Kế Toán trưởng
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người liên quan:
  - + Sở hữu cá nhân: 16.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,02% vốn điều lệ.
  - + Sở hữu theo đại diện ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0 % vốn điều lệ.
  - + Những người có liên quan: 357 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,001% vốn điều lệ.

| STT              | Họ và tên              | Mối quan hệ với người nội bộ | Chức vụ của người có liên quan tại Công ty | Số lượng cổ phần nắm giữ | Tỷ lệ         |
|------------------|------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------|---------------|
| 4                | Nguyễn Việt Minh Phụng | Em                           | -                                          | 357                      | 0,001%        |
| <b>Tổng cộng</b> |                        |                              |                                            | <b>357</b>               | <b>0,001%</b> |

- Lợi ích liên quan tới TCPH:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa cá nhân hoặc những người có liên quan với Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.
  - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

| Thời gian            | Chức danh                                        | Thù lao, tiền lương thưởng (VND) | Các khoản lợi ích khác (VND) |
|----------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Năm 2023             | Kế Toán trưởng, Trưởng phòng Tài chính – Kế toán | 644.570.000                      | Không có                     |
| Năm 2024             | Kế Toán trưởng, Trưởng phòng Tài chính – Kế toán | 704.156.042                      | Không có                     |
| 9 tháng đầu năm 2025 | Kế Toán trưởng, Trưởng phòng Tài chính – Kế toán | 549.320.000                      | Không có                     |

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: Không có.

## VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

### 1. Loại cổ phiếu

Cổ phiếu phổ thông.

### 2. Mệnh giá cổ phiếu

10.000 đồng/cổ phiếu.

### 3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán

Tổng số lượng cổ phiếu chào bán: 13.387.681 cổ phiếu (*Bằng chữ: Mười ba triệu ba trăm tám mươi bảy nghìn sáu trăm tám mươi một cổ phiếu*).

### 4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá

Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá: 133.876.810.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm ba mươi ba tỷ tám trăm bảy mươi sáu triệu tám trăm mười nghìn đồng*).

### 5. Giá chào bán dự kiến

Giá chào bán: 12.000 đồng/cổ phiếu (*Bằng chữ: Mười hai ngàn đồng một cổ phiếu*).

### 6. Phương pháp tính giá

Giá chào bán được tính dựa trên căn cứ:

- Giá trị sổ sách tại ngày 30/06/2025 theo BCTC riêng quý 2/2025 là: 37.878 đồng/cổ phiếu.
- Giá thị trường (giá đóng cửa bình quân trong vòng 30 ngày kể từ ngày 07/07/2025 đến ngày 15/08/2025): 54.700 đồng/cổ phiếu.

Căn cứ vào giá trị sổ sách và giá thị trường của cổ phiếu PTB nêu trên; căn cứ vào chiến lược phát triển và nhu cầu tăng vốn của PTB; khuyến khích cổ đông gắn bó và đóng góp cho sự phát triển của PTB và đảm bảo tính khả thi của đợt chào bán, HĐQT đề xuất giá chào bán là 12.000 đồng/cổ phiếu. Giá chào bán này đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025 ngày 09/09/2025.

### 7. Phương thức phân phối

- Khối lượng cổ phiếu của đợt chào bán này sẽ được chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền: Tỷ lệ thực hiện quyền: 5:1 (tại thời điểm chốt danh sách, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được hưởng 01 quyền mua, cứ 05 quyền mua sẽ được mua 01 cổ phiếu mới).
- Nguyên tắc làm tròn: Số cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần lẻ thập phân (nếu có) sẽ được tổng hợp lại và xử lý theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết nêu tại Phương án xử lý cổ



phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết.

*Ví dụ: Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông A sở hữu 123 cổ phiếu tương ứng với 123 quyền mua cổ phiếu mới. Với tỷ lệ thực hiện quyền là 5:1, cổ đông A sẽ được quyền mua  $(123:5) \times 1 = 24,6$  cổ phiếu mới. Như vậy, theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị, cổ đông A được quyền mua 24 cổ phiếu; 0,6 cổ phiếu lẻ sẽ được tổng hợp lại và xử lý theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết nêu tại Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết.*

- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết (nếu có):

+ Cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết bao gồm:

- ✓ Cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống đến hàng đơn vị;
- ✓ Số lượng cổ phiếu do cổ đông từ chối mua;
- ✓ Số cổ phiếu chênh lệch phát sinh giữa số lượng cổ phiếu chào bán (13.387.681 cổ phiếu) và số lượng cổ phiếu thực tế chào bán theo tỷ lệ thực hiện quyền (Cụ thể: Số cổ phiếu đang lưu hành của PTB là 66.938.403 cổ phiếu, với tỷ lệ thực hiện quyền là 5:1, số lượng cổ phiếu được mua theo tỷ lệ thực hiện quyền là 13.387.680,6 cổ phiếu. Tại nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025 số 06/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/09/2025, Đại hội đồng cổ đông đã phê duyệt số lượng cổ phiếu chào bán thêm ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 là 13.387.681 cổ phiếu, như vậy sẽ phát sinh phần cổ phiếu lẻ do chênh lệch giữa số lượng cổ phiếu chào bán và số lượng cổ phiếu được mua theo tỷ lệ thực hiện quyền)

+ Xử lý đối với cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết (nếu có):

- ✓ HĐQT xác định tiêu chí, lựa chọn phân phối tiếp cho cổ đông hiện hữu hoặc nhà đầu tư bên ngoài với điều kiện chào bán, điều kiện về giá, điều kiện về quyền, nghĩa vụ của nhà đầu tư không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu.
- ✓ Việc xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết cho cổ đông hiện hữu đảm bảo phù hợp theo quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 21/12/2020, đảm bảo theo quy định tại khoản 2 Điều 195 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các quy định khác có liên quan của pháp luật hiện hành:
- ✓ Số cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết khi phân phối cho nhà đầu tư khác theo quyết định của HĐQT sẽ hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.
- ✓ Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn (nếu có), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa chào bán hết thì số cổ phiếu chưa chào bán hết này được hủy bỏ và HĐQT ra quyết định kết thúc đợt chào bán.

## 8. Đăng ký mua cổ phiếu

### 8.1. Số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu, Thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua cổ phiếu trong trường hợp số lượng cổ phiếu đăng ký mua không đạt mức tối thiểu

Không có.

### 8.2. Thời hạn đăng ký mua

Thời hạn đăng ký thực hiện quyền mua cổ phiếu của cổ đông tối thiểu là 20 ngày. Thời gian đăng ký cụ thể thực hiện theo Thông báo chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty, sau khi được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.

### 8.3. Phương thức đăng ký và Phương thức thanh toán tiền mua cổ phiếu

- Cổ đông làm thủ tục đăng ký mua, chuyển nhượng quyền mua theo hướng dẫn tại Thông báo chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty, sau khi được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.
- Tiền mua cổ phiếu được chuyển khoản vào Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu nêu tại mục 11 phần VII dưới đây.

## 9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu

Thời gian chào bán dự kiến: Dự kiến trong Quý IV/2025 – Quý I/2026.

Việc phân phối cổ phần chào bán thêm dự kiến sẽ được tiến hành tối đa trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng có hiệu lực. Trường hợp do các nguyên nhân khách quan không thể hoàn thành việc phân phối chứng khoán ra công chúng trong thời hạn này, Công ty sẽ xem xét báo cáo UBCKNN gia hạn việc phân phối chứng khoán nhưng tối đa không quá 30 ngày.

*Bảng VII-1: Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu*

| STT | Công việc                                                                               | Thời gian thực hiện |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 1   | Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do UBCKNN cấp có hiệu lực. | T                   |
| 2   | Công bố thông tin phát hành trên các phương tiện thông tin đại chúng.                   | T + 1 đến T + 5     |
| 3   | Thông báo chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu.                          | T + 6 đến T + 7     |
| 4   | Ngày đăng ký cuối cùng.                                                                 | T + 17              |
| 5   | Nhận danh sách tổng hợp cổ đông được phân bổ quyền mua.                                 | T + 17 đến T + 24   |
| 6   | Cổ đông tiến hành đăng ký, chuyển nhượng quyền mua và nộp tiền mua.                     | T + 24 đến T + 44   |



| STT | Công việc                                                                                                                                           | Thời gian thực hiện |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 7   | Tổng hợp việc thực hiện quyền mua của cổ đông hiện hữu.                                                                                             | T + 51              |
| 8   | HĐQT thông qua phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết và thực hiện xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết (nếu có). | T + 53 đến T + 68   |
| 9   | Gửi báo cáo kết quả đợt chào bán cho UBCKNN và công bố thông tin.                                                                                   | T + 69              |
| 10  | Chuyển giao cổ phiếu và Thực hiện đăng ký bổ sung, niêm yết bổ sung số cổ phiếu phát hành thêm.                                                     | T + 69 đến T + 83   |

#### **10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu**

- Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông được phân bổ quyền mua có quyền chuyển nhượng quyền mua của mình cho người khác trong thời gian quy định. Quyền mua chỉ được phép chuyển nhượng một (01) lần. Người nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng tiếp cho người thứ 3. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng.
- Số cổ phiếu do cổ đông hiện hữu mua theo quyền mua hoặc cổ phiếu của nhà đầu tư thực hiện mua lại quyền mua từ cổ đông hiện hữu được tự do chuyển nhượng.
- Các cổ đông trong tình trạng bị hạn chế chuyển nhượng vẫn được nhận quyền mua cổ phiếu, số lượng cổ phiếu mua thêm từ quyền mua này không bị hạn chế chuyển nhượng.
- Số cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết khi phân phối cho nhà đầu tư khác theo quyết định của HĐQT sẽ hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

#### **11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu**

- Tên tài khoản: Công ty cổ phần Phú Tài
- Số tài khoản: 4300201010600
- Ngân hàng: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh Bình Định.

#### **12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành**

Tổ Chức Phát Hành không thuộc ngành nghề kinh doanh có điều kiện mà pháp luật chuyên ngành quy định phải có chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về việc tăng vốn điều lệ.

#### **13. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài**

Căn cứ theo văn bản số 6895/UBCK-PTTT ngày 14/10/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà

nước, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty cổ phần Phú Tài là 25%.

Theo thông tin về số liệu sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài do VSDC công bố ngày 04/11/2025, số lượng cổ phiếu PTB do nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ là 9.112.425 cổ phiếu, chiếm 13,61% vốn Điều lệ Công ty.

Công ty cổ phần Phú Tài cam kết sử dụng các biện pháp theo quy định của pháp luật để tỷ lệ sở hữu nước ngoài sau khi thực hiện chào bán chứng khoán ra công chúng đảm bảo phù hợp với quy định của Luật Chứng khoán, Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật hiện hành.

Đối với đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025, tất cả cổ đông hiện hữu có tên trong Danh sách cổ đông tại ngày chốt danh sách cổ đông được phân bổ quyền mua được thực hiện quyền mua của mình. Khi xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết, Công ty sẽ chào bán cho các nhà đầu tư trong nước, không chào bán cho nhà đầu tư nước ngoài để đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài theo quy định.

#### **14. Các loại thuế có liên quan**

##### **14.1. Các loại thuế liên quan đến hoạt động đầu tư chứng khoán**

###### **❖ Thuế thu nhập cá nhân:**

Đối với việc chuyển nhượng chứng khoán: Thực hiện theo Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 ngày 21/11/2007; Luật số 26/2012/QH13 ngày 22/11/2012 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế Thu nhập cá nhân và các văn bản liên quan. Nhà đầu tư phải nộp thuế chuyển nhượng chứng khoán bằng 0,1% giá trị chuyển nhượng.

###### **❖ Thuế giá trị gia tăng:**

- Hoạt động chuyển nhượng chứng khoán của Công ty không phải chịu thuế Giá trị gia tăng theo Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 hướng dẫn thi hành Luật thuế GTGT số 13/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008.

###### **❖ Thuế thu nhập doanh nghiệp:**

- Theo quy định tại Luật thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và Luật số 32/2013/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế TNDN số 14/2008/QH12;
- Theo Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014; Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015; Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 và Nghị định số 146/2017/NĐ-CP ngày 15/12/2017;
- Theo Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ, như được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 119/2014; Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/5/2015; Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/06/2015; Thông tư số 130/2016/TT-BTC ngày 12/8/2016 và



Thông tư số 25/2018/TT-BTC ngày 16/3/2018 và Thông tư số 103/2014/TT-BTC ngày 6/8/2014.

Căn cứ các quy định trên, thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán đối với nhà đầu tư là tổ chức là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN là 20%. Riêng đối với doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.

## 14.2. Các loại thuế liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổ chức phát hành

### ❖ Thuế Thu nhập doanh nghiệp:

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế (Theo thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12) - Thu nhập chịu thuế bao gồm cả thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán (theo Điều 14, 15 Chương IV Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12). Công ty phải nộp thuế suất thuế TNDN hiện hành đang áp dụng là 20%.

### ❖ Thuế giá trị gia tăng:

Hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty chịu thuế Giá trị gia tăng theo đúng các quy định hiện hành.

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất thuế giá trị gia tăng là 08%.

### ❖ Các loại thuế khác:

Thuế tài nguyên, thuế đất, tiền thuê đất, thuế môn bài, phí, lệ phí... của Công ty thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo quy định của Nhà nước.

## 15. Thông tin về các cam kết

Công ty cam kết đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.

Ngoài ra, Công ty cam kết đảm bảo việc chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu đáp ứng các quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.

## 16. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt

Không có.

### VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 của Công ty Cổ phần Phú Tài được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025 số 06/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/09/2025 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 177/NQ-HĐQT ngày 29/09/2025 của Hội đồng quản trị về việc phê duyệt triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 và Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán. Theo đó, Công ty sử dụng toàn bộ số tiền dự kiến huy động được từ đợt chào bán để tăng vốn góp vào các công ty con do PTB sở hữu 100% vốn điều lệ là Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều và Công ty TNHH MTV gỗ Phú Tài Bình Định.

### IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

- Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán là 160.652.172.000 đồng, Công ty sẽ sử dụng toàn bộ số tiền dự kiến huy động được từ đợt chào bán để tăng vốn góp vào các công ty con do PTB sở hữu 100% vốn điều lệ với thứ tự ưu tiên giảm dần như sau:

| STT | Mục đích sử dụng vốn                                                                                                                                                                                               | Số tiền dự kiến sử dụng từ nguồn vốn thu được từ đợt chào bán (đồng) | Số tiền dự kiến sử dụng từ nguồn vốn khác (đồng) | Tổng cộng       | Thời điểm giải ngân dự kiến |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------|
| 1   | Tăng vốn góp vào Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều để bổ sung nguồn vốn đầu tư nhà máy sản xuất viên nén gỗ xuất khẩu và chế biến lâm sản                                                                             | 44.500.000.000                                                       | 1.000.000.000                                    | 45.500.000.000  | Trong năm 2026              |
| 2   | Tăng vốn góp vào Công ty TNHH MTV gỗ Phú Tài Bình Định để nâng cao quy mô vốn tự có và sử dụng cho các mục đích sau:                                                                                               | 116.152.172.000                                                      | 3.847.828.000                                    | 120.000.000.000 |                             |
| -   | Trả nợ cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Quy Nhơn theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 513A/2025/HĐHM ký ngày 28/04/2025 (khoản vay ngắn hạn)                                                  | 108.600.000.000                                                      | -                                                | 108.600.000.000 |                             |
| -   | Trả nợ cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Quy Nhơn theo Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 3884/2020/DAĐT ký ngày 18/12/2020 (khoản vay trung dài hạn để đầu tư nhà máy chế biến gỗ nội thất) | 7.500.000.000                                                        | -                                                | 7.500.000.000   |                             |



| STT | Mục đích sử dụng vốn                                                                                                                                                                                                        | Số tiền dự kiến sử dụng từ nguồn vốn thu được từ đợt chào bán (đồng) | Số tiền dự kiến sử dụng từ nguồn vốn khác (đồng) | Tổng cộng              | Thời điểm giải ngân dự kiến |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| -   | Trả nợ cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Quy Nhơn theo Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 577/2025/DAĐT ký ngày 15/05/2025 (khoản vay trung dài hạn để đầu tư nhà máy sản xuất hàng nhôm sắt cao cấp) | 52.172.000                                                           | 3.847.828.000                                    | 3.900.000.000          |                             |
|     | <b>Tổng cộng</b>                                                                                                                                                                                                            | <b>160.652.172.000</b>                                               | <b>4.847.828.000</b>                             | <b>165.500.000.000</b> |                             |

- Đối với nguồn vốn tạm thời nhận rồi do chưa giải ngân theo kế hoạch sử dụng vốn chi tiết do HĐQT thông qua, HĐQT được quyền quyết định mở (các) hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn để hưởng lãi đảm bảo phù hợp với tiến độ giải ngân thực tế của phương án sử dụng vốn.
- Trường hợp thời gian huy động vốn từ đợt chào bán kéo dài hơn so với dự kiến, dẫn tới tiến độ huy động số tiền thu được từ đợt chào bán chậm hơn tiến độ thanh toán theo phương án sử dụng vốn đã được ĐHĐCĐ thông qua, HĐQT được quyền phân bổ nguồn vốn khác của Công ty để thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo phương án sử dụng vốn, sau đó sẽ sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán để thanh toán bù đắp cho các nghĩa vụ thanh toán đến hạn phát sinh từ việc sử dụng nguồn vốn tự có nêu trên, đảm bảo đúng phương án sử dụng vốn huy động từ đợt chào bán.
- Phương án xử lý trong trường hợp cổ phiếu không phân phối hết: Trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán, Công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký, số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ như dự kiến, để thực hiện mục đích đã được ĐHĐCĐ thông qua, tùy vào tình hình thực tế, HĐQT sẽ thực hiện các giải pháp như sau:
  - (i) Xin gia hạn đợt chào bán để tiếp tục chào bán nốt số cổ phiếu còn lại đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật;
  - (ii) Tiến hành bổ sung nguồn vốn còn thiếu thông qua các hình thức khác như vay ngân hàng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp, các giải pháp khác phù hợp với quy định của pháp luật và quy định nội bộ của Công ty để thực hiện các kế hoạch đã đặt ra.

### THÔNG TIN CỤ THỂ VỀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN

#### a. Tăng vốn góp vào Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều

##### Thông tin doanh nghiệp được góp vốn

- Tên công ty: Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số doanh nghiệp 5901018717 do Sở Tài chính

Tỉnh Gia Lai cấp đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 12/08/2025.

- Địa chỉ: Lô E01 Cụm Công nghiệp An Khê, Phường An Bình, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam .
- Hoạt động kinh doanh chính: Sản xuất dăm gỗ, viên nén gỗ
- Vốn điều lệ: 4.500.000.000 đồng.

## **Mối quan hệ của doanh nghiệp được góp vốn với Công ty và những người có liên quan của Công ty**

- Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều đang là công ty con của Công ty (Công ty sở hữu 100% vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều).
- Ông Lê Văn Luận – Phó Tổng Giám đốc Công ty đồng thời là Chủ tịch Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều.

## **Thông tin về việc góp vốn**

- Cơ sở pháp lý:
  - + Tờ trình số 09/TTr-PTK ngày 12/08/2025 của Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều đề xuất chủ trương Tăng vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều;
  - + Nghị quyết số 241/NQ-HĐQT ngày 12/08/2025 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phú Tài;
  - + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025 số 06/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/09/2025 của Công ty cổ phần Phú Tài;
- Thông tin cơ bản của đợt góp vốn
  - + Vốn điều lệ đã góp hiện tại: 4.500.000.000 đồng.
  - + Số vốn dự kiến góp thêm: 45.500.000.000 đồng.
  - + Vốn điều lệ dự kiến sau khi tăng vốn: 50.000.000.000 đồng.
  - + Hình thức tăng vốn: Chủ sở hữu góp thêm vốn bằng tiền.
  - + Mục đích tăng vốn: Bổ sung nguồn vốn để đầu tư nhà máy sản xuất viên nén gỗ xuất khẩu và chế biến lâm sản.
- Thời gian góp vốn dự kiến: Trong năm 2026.
- Nguồn vốn thực hiện góp vốn dự kiến như sau:
  - + Nguồn vốn thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025: 44.500.000.000 đồng.
  - + Nguồn vốn khác: 1.000.000.000 đồng.

## **Thông tin về nhà máy sản xuất viên nén gỗ xuất khẩu và chế biến lâm sản**

### **Sự cần thiết của việc đầu tư Nhà máy**

Trong những năm gần đây, viên nén gỗ đang là một trong những sản phẩm được đặc biệt quan tâm vì đây được coi như nguồn năng lượng thay thế lý tưởng cho các loại năng



lượng hóa thạch như dầu mỏ hay than đá. Nhu cầu viên nén gỗ đang ngày một tăng cao vì sự linh hoạt trong sử dụng và sự thân thiện với môi trường của sản phẩm này. Viên nén gỗ được dùng trong hệ thống thiết bị sưởi ấm như lò sưởi rất tiện lợi và không gây ô nhiễm không khí, tro của viên nén gỗ còn có thể dùng làm phân bón sạch.

Viên nén gỗ đang là chất đốt có năng lượng sinh ra cao từ 4.200 – 4.600 kcal/kg và lượng tro tàn rất nhỏ < 3%. Nếu so với than đá, nhiệt viên nén gỗ đạt 70% so với than đá, nhưng giá thành chỉ bằng 45% so với than đá, còn so với sử dụng dầu DO nhiệt viên gỗ đạt 48%, nhưng giá thì chưa bằng 30% giá thành dầu DO, cứ 2 kg viên nén gỗ sinh nhiệt lượng bằng 1 kg dầu DO, so với điện hiện nay thì chi phí còn tiết kiệm hơn rất nhiều. Ngoài ra, viên nén gỗ không có tạp chất lưu huỳnh như than đá, lượng khí thải cacbonic là cực thấp đảm bảo tiêu chuẩn về khí sạch theo tiêu chuẩn Châu Âu. Lượng chất thải (tro) là loại tro Biomas sử dụng để bón cây, làm phân vi sinh rất thân thiện với môi trường. Với ưu điểm ít gây ô nhiễm môi trường, hiệu quả về mặt kinh tế nên viên nén đang rất được ưa chuộng tại thị trường Châu Âu, Nhật Bản, Hàn Quốc, Bắc Mỹ... lựa chọn hàng đầu giúp các gia đình sưởi ấm trong mùa đông.

Khu vực thị xã An Khê và các huyện lân cận như: Đăk Pơ, Kông Chro, Kbang với diện tích rừng trồng lớn, chuyên canh cây keo lai và bạch đàn là nguồn nguyên liệu dồi dào cho nhà máy sản xuất viên nén gỗ. Đặc biệt, Cụm Công nghiệp An Khê đã hoàn thiện hạ tầng, giao thông thuận lợi. Hiện nay, nhu cầu về đá ốp lát hạn chế đầu ra trên thị trường, khó khăn kéo dài. Do đó việc điều chỉnh dự án sang lĩnh vực sản xuất viên nén gỗ và chế biến gỗ nhằm phù hợp với kế hoạch kinh doanh và tình hình thực tế nhu cầu của thị trường nội địa lẫn xuất khẩu.

Vì vậy, việc quyết định đầu tư mới Nhà máy sản xuất viên nén gỗ xuất khẩu và chế biến lâm sản là phù hợp với nhu cầu của thị trường. Nhà máy sản xuất viên nén gỗ xuất khẩu và chế biến lâm sản sẽ sử dụng nguồn nguyên liệu từ gỗ rừng trồng tại địa phương để làm nguyên liệu đầu vào, góp phần nâng cao giá trị xuất khẩu, giảm tỷ lệ xuất khẩu thô gỗ rừng trồng, tiết kiệm tài nguyên, giảm thiểu ô nhiễm môi trường, tạo thêm việc làm, thu nhập cho người dân trong khu vực và gia tăng lợi nhuận bền vững cho Công ty.

## - Cơ sở pháp lý để triển khai dự án

- + Quyết định số 2402/QĐ-UBND ngày 28/10/2025 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Gia Lai về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Nhà máy chế biến đá Granite – Bazan của Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều.
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT03587 ngày 07/12/2015.

## - Thông tin chung về dự án

1. Nhà đầu tư : Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều
2. Tên dự án : Đầu tư mới nhà máy sản xuất viên nén gỗ xuất khẩu và chế biến lâm sản

3. Mục tiêu : Sản xuất viên nén gỗ và chế biến lâm sản
4. Diện tích đất xây dựng dự án : 31.000 m<sup>2</sup> (căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT03587 ngày 07/12/2015)
5. Quy mô : Sản xuất 120.000 tấn viên nén gỗ/năm và Chế biến 12.000m<sup>3</sup> gỗ xẻ thành phẩm/năm.
6. Địa điểm thực hiện dự án : Lô E01, Cụm Công nghiệp An Khê, phường An Bình, tỉnh Gia Lai.
7. Tổng vốn đầu tư của dự án : 184.471.927.200 đồng
8. Tiến độ thực hiện dự án :
  - + Quý III/2025 – Quý IV/2025: Thực hiện các thủ tục pháp lý: điều chỉnh dự án đầu tư, thiết kế cơ sở, cấp phép về môi trường, phòng cháy chữa cháy, cấp phép xây dựng dự án.
  - + Quý I/2026 – Quý II/2026: Cải tạo và xây dựng mới nhà xưởng, hạ tầng.
  - + Quý III/2026: Lắp đặt máy móc thiết bị, vận hành thử nghiệm
  - + Quý IV/2026: Hoàn thành công trình đi vào sản xuất.

**- Chi tiết tổng vốn đầu tư dự án**

Tổng vốn đầu tư của dự án là 184.471.927.200 đồng (Bằng chữ: Một trăm tám mươi tư tỷ, bốn trăm bảy mươi một triệu, chín trăm hai mươi bảy nghìn, hai trăm đồng), chi tiết như sau:

Đơn vị tính: đồng

| STT | Hạng mục                                                                                                                                                                                                                  | Tổng vốn đầu tư |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1.  | Phần xây dựng (Xưởng băm dăm, Xưởng thiết bị, Kho thành phẩm, Xưởng cơ khí, Nhà văn phòng, Nhà ăn, Nhà truyền thống, Móng máy...)                                                                                         | 18.663.642.763  |
| 2.  | Phần kết cấu thép                                                                                                                                                                                                         | 17.527.361.489  |
| 3.  | Hệ thống phòng cháy chữa cháy                                                                                                                                                                                             | 6.158.395.748   |
| 4.  | Dây chuyền sản xuất chính (Hệ băm gỗ, Hệ nghiền gỗ, Hệ thống sấy và chứa nguyên liệu, Hệ thống nghiền tinh, Hệ thống máy ép viên và làm nguội, Hệ thống đóng bao bì và chứa thành phẩm, Khung đỡ, sàn thao tác và hút ẩm) | 100.000.000.000 |
| 5.  | Thiết bị phục vụ sản xuất (Robot gắp gỗ vào máy băm, Xe ủi, Xe nâng, Xe xúc lật)                                                                                                                                          | 3.840.000.000   |
| 6.  | Hệ thống điện và điện động lực (Trạm biến áp, Hệ thống điện điều khiển dây truyền thiết bị máy)                                                                                                                           | 18.758.000.000  |
| 7.  | Chi phí tư vấn và quản lý dự án                                                                                                                                                                                           | 1.100.000.000   |



| STT | Hạng mục                              | Tổng vốn đầu tư        |
|-----|---------------------------------------|------------------------|
| 8.  | Giá trị chuyển nhượng tài sản cố định | 14.000.000.000         |
| 9.  | Dự phòng                              | 3.500.000.000          |
| 10. | Chi phí khác                          | 2.024.527.200          |
|     | <b>Tổng cộng</b>                      | <b>184.471.927.200</b> |

**- Cơ cấu vốn đầu tư và tình hình thu xếp vốn đầu tư**

| Nguồn vốn                                      | Thành tiền (đồng)      | Tỷ trọng (%) |
|------------------------------------------------|------------------------|--------------|
| <b>Tổng mức đầu tư</b>                         | <b>184.471.927.200</b> | <b>100%</b>  |
| Vốn tự có của chủ sở hữu, gồm:                 | 55.341.578.160         | 30%          |
| - Phần vốn do CSH góp thêm để tăng vốn điều lệ | 45.500.000.000         | 25%          |
| - Phần vốn do CSH cho vay                      | 9.841.578.160          | 5%           |
| Vốn vay ngân hàng                              | 129.130.349.040        | 70%          |

- + Vốn tự có của chủ sở hữu: Công ty cổ phần Phú Tài sẽ góp thêm 45.500.000.000 đồng vào Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều theo Nghị quyết số 176/NQ-HĐQT ngày 29/09/2025 và cho Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều vay 9.841.578.160 đồng theo hợp đồng giữa hai bên, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật về giao dịch giữa các bên có liên quan.
- + Nguồn vốn vay ngân hàng: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Quy Nhơn đã đồng ý tài trợ vốn cho Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều để thực hiện đầu tư Nhà máy sản xuất viên nén gỗ xuất khẩu và chế biến lâm sản với số tiền tài trợ là 129.130.349.040 đồng theo Văn bản số 20.2025/VCB.XNCU'TD.043 ngày 12/08/2025.

**- Hiệu quả kinh tế**

- + Sản lượng, Doanh thu và Lợi nhuận sau thuế dự kiến của Nhà máy trong 05 năm như sau:

| Chỉ tiêu               | Năm 1   | Năm 2   | Năm 3   | Năm 4   | Năm 5   |
|------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Sản lượng (tấn)        | 84.000  | 96.000  | 120.000 | 120.000 | 120.000 |
| Doanh thu (triệu đồng) | 289.800 | 336.000 | 420.000 | 420.000 | 420.000 |
| LNST (triệu đồng)      | 33.874  | 48.100  | 68.045  | 69.831  | 71.506  |

Nguồn: CTCP Phú Tài.

+ Thời gian hoàn vốn dự kiến: 03 năm.

## - Thông tin về tình hình triển khai dự án

+ Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều đã nhận được chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo Quyết định số 2402/QĐ-UBND ngày 28/10/2025 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Gia Lai.

+ Công ty đang hoàn thiện các thủ tục để được cấp phép về môi trường, phòng cháy chữa cháy, cấp phép xây dựng dự án và làm việc với các nhà thầu để triển khai thi công xây dựng xây dựng hạ tầng, hệ thống phòng cháy chữa cháy và hệ thống nhà xưởng.

+ Công ty đã ký hợp đồng với một số nhà cung cấp để mua sắm máy móc, thiết bị.

## b. Tăng vốn góp vào Công ty TNHH MTV gỗ Phú Tài Bình Định

### + Thông tin doanh nghiệp được góp vốn

- Tên công ty Công ty TNHH MTV gỗ Phú Tài Bình Định.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số doanh nghiệp 4101571624 do Sở Tài chính Tỉnh Gia Lai cấp đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 22/07/2025.

- Địa chỉ: Lô B1-B9,B10C,B11, B12 CCN Cát Nhơn, Thôn Liên Trì, Xã Xuân An, Tỉnh Gia Lai.

- Hoạt động kinh doanh chính: Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gỗ.

- Vốn điều lệ: 146.000.000.000 đồng.

### + Môi quan hệ của doanh nghiệp được góp vốn với Công ty và những người có liên quan của Công ty

- Công ty TNHH MTV gỗ Phú Tài Bình Định đang là công ty con của Công ty (Công ty sở hữu 100% vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV gỗ Phú Tài Bình Định).

- Ông Nguyễn Sỹ Hòe –Tổng Giám đốc Công ty đồng thời là Chủ tịch Công ty TNHH MTV gỗ Phú Tài Bình Định.

### + Thông tin về việc góp vốn

- Cơ sở pháp lý:

+ Tờ trình số 10/TTr-GoBĐ ngày 12/08/2025 của Công ty TNHH MTV gỗ Phú Tài Bình Định đề xuất chủ trương Tăng vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV gỗ Phú Tài Bình Định

+ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025 số 06/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/09/2025 của Công ty cổ phần Phú Tài

- Thông tin cơ bản của đợt góp vốn

+ Vốn điều lệ đã góp hiện tại: 146.000.000.000 đồng.

+ Số vốn dự kiến góp thêm: 120.000.000.000 đồng.



- + Vốn điều lệ dự kiến sau khi tăng vốn: 266.000.000.000 đồng.
- + Hình thức tăng vốn: Chủ sở hữu góp thêm vốn bằng tiền
- + Mục đích tăng vốn: Nâng cao quy mô vốn tự có và sử dụng cho các mục đích sau:

| STT | Mục đích sử dụng vốn                                                                                                                                                                                                        | Số tiền sử dụng dự kiến (đồng) | Số tiền dự kiến sử dụng từ nguồn vốn thu được từ đợt chào bán (đồng) |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Trả nợ cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Quy Nhơn theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 513A/2025/HĐHM ký ngày 28/04/2025 (khoản vay ngắn hạn)                                                           | 108.600.000.000                | 108.600.000.000                                                      |
| 2.  | Trả nợ cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Quy Nhơn theo Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 3884/2020/DAĐT ký ngày 18/12/2020 (khoản vay trung dài hạn để đầu tư nhà máy chế biến gỗ nội thất)          | 7.500.000.000                  | 7.500.000.000                                                        |
| 3.  | Trả nợ cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Quy Nhơn theo Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 577/2025/DAĐT ký ngày 15/05/2025 (khoản vay trung dài hạn để đầu tư nhà máy sản xuất hàng nhôm sắt cao cấp) | 3.900.000.000                  | 52.172.000                                                           |
|     | <b>Tổng cộng</b>                                                                                                                                                                                                            | <b>120.000.000.000</b>         | <b>116.152.172.000</b>                                               |

- Thời gian góp vốn dự kiến: Trong năm 2026.
- Nguồn vốn thực hiện góp vốn dự kiến như sau:
  - + Nguồn vốn thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025: 116.152.172.000 đồng.
  - + Nguồn vốn khác: 3.847.828.000 đồng.

*[Phần còn lại của trang này được cố ý để trống]*

## **X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN**

### **1. Các đối tác liên quan tới đợt chào bán**

#### **TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:**

- Tên công ty : CÔNG TY TNHH HĂNG KIỂM TOÁN AASC
- Địa chỉ : Số 1 Lê Phụng Hiểu, Phường Hoàn Kiếm, Hà Nội.
- Điện thoại : 024 3824 1990. - Fax: 024 3825 3973.
- Website : [www.aasc.com.vn](http://www.aasc.com.vn)

#### **TỔ CHỨC TƯ VẤN:**

- Tên công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AGRIBANK.
- Địa chỉ : Tầng 5, Tòa nhà Green Diamond, Số 93 Láng Hạ, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội.
- Điện thoại : 024 6276 2666. - Fax: 024 6276 5666.
- Website : [www.agriseco.com.vn](http://www.agriseco.com.vn)

### **2. Ý kiến của Tổ chức tư vấn về đợt chào bán**

Với tư cách là Tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần Chứng khoán Agribank (Agriseco) đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách thận trọng và chi tiết để đưa ra những đánh giá về đợt chào bán:

- Mục đích của đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng lần này nhằm huy động vốn để (i) Tăng vốn góp vào Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều (ii) Tăng vốn góp vào Công ty TNHH MTV gỗ Phú Tài Bình Định. Việc tăng vốn điều lệ giúp Tổ chức phát hành có nguồn vốn để mở rộng, nâng cao quy mô hoạt động; nâng cao năng lực tài chính, cân đối nguồn vốn cho các hoạt động thường xuyên và hoạt động đầu tư trong năm 2025 và những năm tiếp theo;
- Khối lượng chào bán cổ phiếu ra công chúng đợt này là 13.387.681 cổ phần. Giá chào bán là 12.000 đồng/cổ phần, thấp hơn giá thị trường.

Với những nhận định trên, chúng tôi – Công ty cổ phần Chứng khoán Agribank cho rằng đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng của Tổ chức phát hành là có tính khả thi.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo.

## **XI. THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ**

Không có.



XII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC TƯ VẤN

Gia Lai, ngày 27 tháng 11 năm 2025

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH  
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ TÀI



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

TỔNG GIÁM ĐỐC

LÊ VĂN THẢO

NGUYỄN SỸ HOÈ

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN THỊ MỸ LOAN

[Phần còn lại của trang này được cố ý để trống]

Hà Nội, ngày 27 tháng 11 năm 2025

**TỔ CHỨC TƯ VẤN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AGRIBANK**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**LÊ SƠN TÙNG**

*[Phần còn lại của trang này được cố ý để trống]*



**XIII. PHỤ LỤC**

1. Phụ lục 1: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4100259236 do Sở Tài chính Tỉnh Gia Lai cấp đăng ký thay đổi lần thứ 30 ngày 08/07/2025;
2. Phụ lục 2: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025 số 06/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/09/2025 của Công ty cổ phần Phú Tài; kèm Tờ trình số 296/2025/TTr-HĐQT ngày 18/08/2025 về việc Thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025;
3. Phụ lục 3: Nghị quyết Hội đồng quản trị số 177/NQ-HĐQT ngày 29/09/2025 về việc phê duyệt triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 và Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán;
4. Phụ lục 4: Điều lệ Công ty cổ phần Phú Tài;
5. Phụ lục 5: Báo cáo tài chính (riêng và hợp nhất) năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán; Báo cáo tài chính bán niên (riêng và hợp nhất) năm 2025 đã soát xét và Báo cáo tài chính bán niên (riêng và hợp nhất) quý III năm 2025 của Công ty cổ phần Phú Tài.

11/11/1991

59236







59236

