

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06 - 46
Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 46

CÔNG
SINH
HỢP
A.P
N.K

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phú Tài (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phú Tài được thành lập theo Quyết định số 150/QĐ-BQP ngày 10 tháng 11 năm 2004 của Bộ Quốc phòng về việc chuyển Công ty Phú Tài thuộc Quân khu 5 thành Công ty Cổ phần Phú Tài.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số 4100259236 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 30 tháng 12 năm 2004 và các lần thay đổi, đến nay lần cấp thay đổi gần nhất (lần thứ 28) vào ngày 16 tháng 08 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 278 Nguyễn Thị Định, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lê Vỹ	Chủ tịch	
Ông Lê Văn Thảo	Phó Chủ tịch	
Ông Trần Thanh Cung	Thành viên	
Ông Phan Quốc Hoài	Thành viên	
Ông Nguyễn Sỹ Hòe	Thành viên	
Ông Lê Văn Lộc	Thành viên	
Ông Đỗ Xuân Lập	Thành viên	
Ông Đoàn Minh Sơn	Thành viên độc lập	(Bỏ nhiệm từ ngày 16 tháng 04 năm 2023)
Ông Trần Hữu Đức	Thành viên độc lập	(Miễn nhiệm từ ngày 16 tháng 04 năm 2023)

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lê Văn Thảo	Tổng Giám đốc
Ông Trần Thanh Cung	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Quốc Hoài	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Sỹ Hòe	Phó Tổng Giám đốc

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này là ông Lê Văn Thảo (Tổng Giám đốc).

Các thành viên Ủy ban kiểm toán bao gồm:

Ông Đoàn Minh Sơn	Chủ tịch	(Bỏ nhiệm từ ngày 18 tháng 04 năm 2023)
Ông Trần Hữu Đức	Chủ tịch	(Miễn nhiệm từ ngày 18 tháng 04 năm 2023)
Ông Đỗ Xuân Lập	Thành viên	(Bỏ nhiệm từ ngày 18 tháng 04 năm 2023)

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

Công ty Cổ phần Phú Tài

Số 278 Nguyễn Thị Định, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập các báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 95/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Bình Định, ngày 02 tháng 04 năm 2024

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc



LÊ VĂN THẢO



Số: 020424.002/BCTG.KT5

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phú Tài**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phú Tài được lập ngày 02 tháng 04 năm 2024, từ trang 05 đến trang 46, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phú Tài chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần của chúng tôi.

Vấn đề khác

Báo cáo kiểm toán độc lập này được phát hành thay thế cho báo cáo kiểm toán độc lập số 280324.040/BCTC.KT5 ngày 28 tháng 03 năm 2024 do báo cáo tài chính riêng kèm theo đã được điều chỉnh để ghi nhận dự phòng phải thu khó đòi đối với khoản phải thu Công ty Noble House Home Furnishings LLC tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Thuyết minh 5).



Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Phạm Anh Tuấn

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0777-2023-002-1

Hà Nội, ngày 02 tháng 04 năm 2024

Hoàng Thủy Nga

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0762-2023-002-1

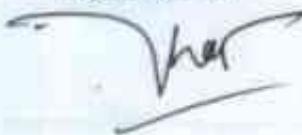
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.219.883.252.337	2.583.817.853.050
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	316.595.897.060	192.225.919.673
111	1. Tiền		216.408.365.124	192.225.919.673
112	2. Các khoản tương đương tiền		100.187.331.836	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	19.642.998.519	16.099.130.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		19.642.998.519	21.380.003.873
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	(5.280.873.873)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.425.734.972.874	1.657.083.945.751
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	438.066.490.074	337.080.728.953
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	10.404.894.957	20.062.450.535
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	965.476.045.029	1.259.365.007.087
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	58.577.108.017	45.889.150.690
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(47.788.565.203)	(5.303.391.564)
140	IV. Hàng tồn kho	10	399.787.380.029	642.933.614.508
141	1. Hàng tồn kho		400.756.107.224	642.933.614.508
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(988.727.195)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		58.122.203.855	85.265.243.118
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	12.109.076.921	15.269.997.646
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		45.562.387.640	69.992.386.720
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	450.739.285	2.858.752
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.753.681.678.123	1.447.648.813.980
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		9.775.536.381	10.487.819.775
216	1. Phải thu dài hạn khác	6	9.775.536.381	10.487.819.775
220	II. Tài sản cố định		374.192.690.492	487.727.263.616
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	367.576.224.734	479.945.094.752
222	- Nguyên giá		1.001.896.921.612	1.263.188.814.038
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(634.318.696.878)	(783.243.719.286)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	6.614.465.758	7.782.168.864
228	- Nguyên giá		19.037.566.359	19.647.521.656
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(12.423.100.601)	(11.865.352.792)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn	14	2.968.081.424	4.187.724.780
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.968.081.424	4.187.724.780
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	4	1.307.297.334.138	867.441.506.866
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.076.736.775.243	863.757.475.243
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		249.307.565.778	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	14.000.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(18.747.006.883)	(10.315.968.377)
260	V. Tài sản dài hạn khác		59.447.935.888	77.804.688.943
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	57.314.880.208	75.419.426.099
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34	2.133.055.680	2.385.272.844
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.973.564.930.460	4.041.266.667.030

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
 (Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.512.413.210.926	1.583.051.156.665
310	I. Nợ ngắn hạn		1.501.504.185.384	1.526.518.863.293
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	247.886.365.506	218.816.102.223
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	21.016.036.347	15.547.582.754
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	26.962.668.325	70.852.615.974
314	4. Phải trả người lao động		39.912.067.156	46.815.567.880
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	9.468.559.467	11.336.387.831
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	19.807.049.026	87.284.858.817
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	1.087.652.857.518	1.034.491.571.906
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	-	4.405.733.967
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		48.798.582.039	36.968.442.141
330	II. Nợ dài hạn		10.909.025.542	56.532.293.372
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	352.789.200	437.389.200
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	-	46.985.018.654
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	21	10.556.236.342	9.109.885.518
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.461.151.719.534	2.458.215.510.365
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	2.461.151.719.534	2.458.215.510.365
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		669.384.030.000	680.384.030.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		669.384.030.000	680.384.030.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		-	23.060.265.988
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		1.575.298.307.128	1.415.061.816.343
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		216.469.382.406	339.709.398.034
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		216.469.382.406	339.709.398.034
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.973.564.930.460	4.041.266.667.030

Người lập biểu



Võ Phương Thảo

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mỹ Loan



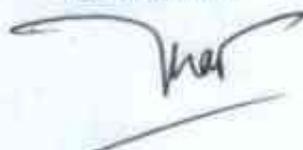
Bình Định ngày 02 tháng 04 năm 2024
 Tổng Giám đốc

LÊ VĂN THẢO

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
 Năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	2.127.451.240.660	2.997.247.926.343
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25	54.824.509	658.345.003
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.127.396.416.151	2.996.591.581.340
11	4. Giá vốn hàng bán	26	1.661.133.649.867	2.286.422.658.039
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		466.262.766.284	710.168.923.301
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	217.643.075.503	270.451.876.682
22	7. Chi phí tài chính	28	107.965.519.733	107.806.023.853
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		88.453.976.512	78.412.442.288
25	8. Chi phí bán hàng	29	192.809.450.319	279.768.076.959
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	133.654.982.353	119.739.317.742
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		249.475.889.382	473.307.381.429
31	11. Thu nhập khác	31	7.310.450.173	56.671.575.655
32	12. Chi phí khác	32	12.611.978.084	63.795.557.398
40	13. Lợi nhuận khác		(5.301.527.911)	(7.123.981.743)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		244.174.361.471	466.183.399.686
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33	27.452.761.701	59.024.638.255
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	34	252.217.364	(589.039.603)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		<u>216.469.382.406</u>	<u>407.747.801.034</u>

Người lập biểu



Võ Phương Thảo

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mỹ Loan



Bình Định, ngày 02 tháng 04 năm 2024
 Tổng Giám đốc

LÊ VĂN THẢO

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		244.174.381.471	466.183.399.686
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		77.554.493.040	123.559.252.947
03	- Các khoản dự phòng		45.337.550.351	(14.034.987.881)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(134.215.003)	194.536.673
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(211.351.743.716)	(279.359.211.400)
06	- Chi phí lãi vay		86.453.976.512	78.890.501.574
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	59.823.953.001
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		242.034.422.055	435.260.444.900
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(147.588.335.751)	142.415.177.956
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		153.956.884.763	65.302.655.916
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		47.893.479.693	(193.470.033.816)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(1.146.381.038)	4.053.953.940
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		1.737.005.354	34.330.076.722
14	- Tiền lãi vay đã trả		(85.845.784.466)	(77.867.615.750)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(68.680.154.384)	(69.176.651.058)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(8.557.250.154)	(19.333.480.381)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		133.803.986.062	321.514.530.419
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(28.488.823.057)	(92.266.494.458)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		8.659.756.518	64.057.599.370
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.372.284.197.488)	(1.592.833.507.002)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.774.526.113.774	1.843.241.026.241
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(267.700.000.000)	(20.900.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		16.785.150.000	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		135.476.029.539	129.037.794.988
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		245.996.668.286	130.337.409.139
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	1. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(57.068.977.185)	-
33	2. Tiền thu từ đi vay		2.842.529.260.105	3.462.513.731.507
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(2.836.353.013.147)	(3.751.314.766.489)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(203.919.137.000)	(24.414.403.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(254.810.847.227)	(313.215.439.962)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

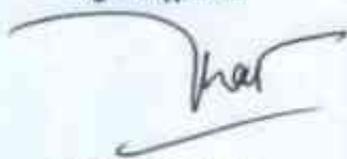
Năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

(Tiếp theo)

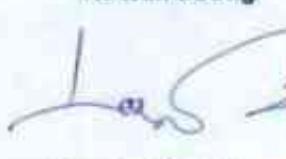
Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		124.989.807.121	138.636.499.576
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		192.225.919.673	53.783.956.970
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(520.029.734)	(194.538.873)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>316.595.697.060</u>	<u>192.225.919.673</u>

Người lập biểu



Võ Phương Thảo

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mỹ Loan

Bình Định, ngày 02 tháng 04 năm 2024

Tổng Giám đốc



LÊ VĂN THẢO

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Năm 2023

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phú Tài được thành lập theo Quyết định số 150/QĐ-BQP ngày 10 tháng 11 năm 2004 của Bộ Quốc phòng về việc chuyển Công ty Phú Tài thuộc Quân khu 5 thành Công ty Cổ phần Phú Tài.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số 4100259238 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 30 tháng 12 năm 2004 và các lần thay đổi, đến nay lần cấp thay đổi gần nhất (lần thứ 28) vào ngày 16 tháng 08 năm 2023.

Vốn điều lệ của Công ty là: 669.384.030.000 VND, tương đương 66.938.403 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 3.225 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 3.192 người).

Lĩnh vực kinh doanh: Sản xuất công nghiệp, kinh doanh thương mại, dịch vụ.

Ngành nghề kinh doanh: Hoạt động chính của Công ty là:

- Cắt tạo đá và hoàn thiện đá granite, đá bazal, đá marble;
- Khai thác đá granite, đá bazal; Khai thác đá, cát, sỏi làm vật liệu xây dựng;
- Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế; Sản xuất các sản phẩm khác từ gỗ;
- Sản xuất đá dăm, bột đá và các sản phẩm tương tự;
- Cho thuê vận phòng;
- Mua bán các sản phẩm từ đá granite, đá bazal, đá marble.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Xí nghiệp 380	Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm đá
Xí nghiệp Sản xuất Vật liệu Xây dựng Nhơn Hòa	Huyện An Nhơn, tỉnh Bình Định	Khai thác, chế biến đá
Nhà máy Chế biến đá ốp lát tại tỉnh Bình Định	Huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định	Chế biến và kinh doanh đá
Xí nghiệp Khai thác đá tại Bình Định	Huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định	Khai thác, chế biến đá
Nhà máy Chế biến đá Granite Long Mỹ (i)	Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	Chế biến, kinh doanh đá
Nhà máy Chế biến đá ốp lát tại tỉnh Đồng Nai (ii)	Huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	Chế biến và kinh doanh đá
Nhà máy Chế biến đá Bazal, Granite tại tỉnh Đắk Nông (iii)	Huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông	Khai thác, chế biến đá
Xí nghiệp Khai thác đá tại Đắk Nông (iii)	Huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông	Khai thác, chế biến đá
Nhà máy Chế biến đá Granite tại tỉnh Khánh Hòa (iv)	Huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa	Khai thác, chế biến đá
Nhà máy Chế biến đá Granite tại Diên Tân, Khánh Hòa (iv)	Huyện Diên Tân, tỉnh Khánh Hòa	Khai thác, chế biến đá
Xí nghiệp Khai thác đá tại Khánh Hòa	Huyện Diên Tân, tỉnh Khánh Hòa	Khai thác, chế biến đá

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Xí nghiệp Khai thác đá Vạn Ninh	Huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa	Khai thác, chế biến đá
Xí Nghiệp Thăng Lợi	Huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gỗ
Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh các sản phẩm gỗ
Chi nhánh tại tỉnh Bình Dương	Thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương	Đã đóng mã số thuế ngày 29 tháng 09 năm 2023

- (i) Nhà máy chế biến đá Granite Long Mỹ đã được sáp nhập vào Công ty TNHH MTV Đá Thạch Anh Phú Tài Bình Định từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 theo quyết định số 117/QĐ - HĐQT ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Hội đồng quản trị Công ty. Công ty đang thực hiện các thủ tục để đóng mã số thuế phụ thuộc tại nhà máy này.
- (ii) Nhà máy chế biến đá ốp lát tại tỉnh Đồng Nai đã được sáp nhập vào Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai từ ngày 01 tháng 05 năm 2023 theo quyết định số 68/QĐ-HĐQT ngày 24 tháng 04 năm 2023 của Hội đồng quản trị Công ty. Công ty đang thực hiện các thủ tục để đóng mã số thuế phụ thuộc tại Nhà máy này.
- (iii) Trong năm 2023, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng tài sản thuộc Nhà máy chế biến đá Bazal, Granite và Xí nghiệp Khai thác đá tại Đắk Nông. Ngày 29 tháng 03 năm 2023, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Quyết định số 37/QĐ-HĐQT và Quyết định số 39/QĐ-HĐQT về việc chấm dứt hoạt động của các nhà máy này. Đến nay, Công ty đã hoàn tất thủ tục đóng mã số thuế phụ thuộc tại 02 nhà máy này.
- (iv) Nhà máy chế biến đá Granite tại tỉnh Khánh Hòa (Nhà máy Vạn Ninh) và Nhà máy chế biến đá Granite tại Diên Tân tỉnh Khánh Hòa đã được sáp nhập vào Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa từ ngày 01 tháng 05 năm 2023 theo quyết định số 69/QĐ-HĐQT ngày 24 tháng 04 năm 2023 của Hội đồng quản trị Công ty. Công ty đang thực hiện các thủ tục để đóng mã số thuế phụ thuộc tại 02 nhà máy này.

Thông tin về các công ty con, công ty liên doanh, liên kết: xem chi tiết tại Thuyết minh 04.

Đặc điểm hoạt động trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng

Trong năm 2023, tình hình tiêu thụ các sản phẩm đá và gỗ của Công ty gặp nhiều khó khăn do tác động của suy giảm kinh tế toàn cầu, thị trường bất động sản trong nước đình trệ khiến cho sản lượng tiêu thụ trong nước và xuất khẩu giảm mạnh. Trong khi đó giá cả nguyên vật liệu, chi phí đầu vào tiếp tục có xu hướng tăng do lạm phát vẫn ở mức cao. Công ty đã thực hiện các biện pháp cắt giảm sản lượng sản xuất cũng như áp dụng các chính sách giảm giá bán để hỗ trợ cho hoạt động tiêu thụ. Ngoài ra, Công ty tiếp tục thực hiện chủ trương về tái cơ cấu lại các đơn vị ngành đá và gỗ thông qua việc sáp nhập các chi nhánh vào các công ty con thành lập mới tại tỉnh Đồng Nai, Khánh Hòa, Bình Định và dừng hoạt động các chi nhánh hoạt động kém hiệu quả. Các nguyên nhân chủ yếu nêu trên đã dẫn đến doanh thu bán hàng và kết quả kinh doanh của Công ty năm nay giảm đáng kể so với năm trước, đồng thời quy mô tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính riêng của Công ty giảm so với đầu năm.

2 CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính của đơn vị thành viên phụ thuộc và của Văn phòng Công ty.

Trong báo cáo tài chính riêng của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ toàn bộ.

Những người sử dụng các báo cáo tài chính riêng này nên đọc các báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Tập đoàn.

2.4 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Mức phân bổ các loại chi phí trả trước;
- Ước tính dự phòng phải trả;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;

- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7 Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp phương pháp bình quân gia quyền.

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các doanh nghiệp mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các doanh nghiệp đó, thường đi kèm là việc nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hiện hữu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là các công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết tại các công ty đó.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết: dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào báo cáo tài chính /báo cáo tài chính hợp

nhất (nếu đơn vị nhận đầu tư là công ty mẹ) của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.

Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

2.8 Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

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, các khế ước vay nợ, 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 phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được 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.

2.9 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

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

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.10 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.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu phát sinh các khoản chi phí sau ghi nhận ban đầu làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	04 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 12 năm
- Thiết bị quản lý	03 - 08 năm
- Chi phí đến bù san lấp mặt bằng	10 - 25 năm
- Quyền khai thác mỏ đá	10 - 25 năm

2.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.12 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.13 Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Chi phí đặt trả trước bao gồm tiền thuê đất và hạ tầng trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê gắn với hạ tầng mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 đến 03 năm.
- Chi phí sửa chữa lớn máy móc, thiết bị, nhà xưởng, văn phòng được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 đến 03 năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 đến 03 năm.

2.14 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.15 Vay

Các khoản vay theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.16 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.17 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí thuê đất, chi phí hoa hồng môi giới... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.18 Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ lên đời) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm tài chính.

Chi phí hoàn nguyên môi trường cho các mỏ khai thác được trích trước căn cứ theo tổng dự toán chi phí phục hồi môi trường và thời hạn khai thác mỏ đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc trích trước đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí tránh biến động chi phí lớn cho năm tài chính thực hiện hoàn nguyên môi trường.

2.19 Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.20 Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.21 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh là giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên báo cáo tài chính của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

2.22 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

2.23 Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;

- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.24 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.25 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý lời bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

Thông tin chi tiết về giao dịch với bên liên quan được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty do Công ty công bố đồng thời báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

2.26 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Tiền mặt	5.094.243.465	5.830.038.951
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	211.314.121.659	186.395.880.722
Các khoản tương đương tiền (i)	100.187.331.936	-
	<u>316.595.697.060</u>	<u>192.225.919.673</u>

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng có giá trị 100.187.331.936 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn với lãi suất 4,25 %/năm.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Chứng khoán kinh doanh

	Mã CK	31/12/2023			01/01/2023		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	TCB	3.690.379.840	3.711.060.000	-	1.057.584.000	775.500.000	(282.084.000)
- Công ty CP Tập đoàn PC1	PC1	3.248.114.875	3.643.200.000	-	-	-	-
- Công ty CP VICOSTONE	VCS	-	-	-	6.516.946.723	3.709.200.000	(2.807.746.723)
- Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	DIG	2.110.217.250	2.140.000.000	-	2.239.389.455	1.716.000.000	(523.389.455)
- Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP	KBC	942.842.498	952.500.000	-	1.887.975.736	1.694.000.000	(193.975.736)
- Tổng Công ty MBLand (i)		450.000.000	-	-	450.000.000	-	-
- Chứng khoán và công cụ tài chính khác		9.201.444.056	9.583.177.100	-	9.228.107.959	7.754.430.000	(1.473.677.959)
		19.642.988.519	20.029.937.100	-	21.380.003.873	15.649.130.000	(5.280.873.873)

Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày 30 tháng 12 năm 2022 và 29 tháng 12 năm 2023.

(i) Riêng khoản đầu tư vào cổ phiếu Tổng Công ty MBLand, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này do chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	1.076.736.775.243	(18.747.006.883)	863.757.475.243	(10.315.968.377)
- Công ty CP Vật liệu Xây dựng Phú Yên (vi)	-	-	9.620.700.000	-
- Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuấn Đạt	10.700.000.000	-	10.700.000.000	-
- Công ty CP Đá Universal	6.000.000.000	(3.266.718.170)	8.000.000.000	(3.233.011.364)
- Công ty CP Vina G7	41.877.750.000	-	41.877.750.000	-
- Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định	25.309.025.243	-	25.309.025.243	-
- Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng	70.000.000.000	-	70.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai	45.000.000.000	-	45.000.000.000	-
- Công ty Sản xuất Đá Granit TNHH	34.650.000.000	-	34.650.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài	255.000.000.000	-	220.000.000.000	-
- Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu Phú Yên	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
- Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Sơn Phát	39.600.000.000	-	39.600.000.000	-
- Công ty CP Đá Phú Tài Ninh Thuận	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Cao cấp Phú Tài (i)	150.000.000.000	-	100.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định	146.000.000.000	-	146.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình Định (ii)	64.900.000.000	-	50.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Yên Bái	30.000.000.000	(15.480.288.713)	30.000.000.000	(7.082.957.013)
- Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa (iii)	60.000.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai (iv)	50.000.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH MTV Phú Tài Home (v)	12.700.000.000	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	249.307.565.778	-	-	-
- Công ty CP Vật liệu Xây dựng Phú Yên (vi)	9.307.565.778	-	-	-
- Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà (vii)	240.000.000.000	-	-	-
Các khoản đầu tư khác	-	-	14.000.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Chánh Phú Hòa (viii)	-	-	14.000.000.000	-
	1.326.044.341.021	(18.747.006.883)	877.757.475.243	(10.315.968.377)

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Lý do thay đổi đối với từng khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết:

- (i) Theo Quyết định số 23/QĐ-HĐQT ngày 22 tháng 03 năm 2023 của Hội đồng quản trị, Công ty đã chuyển khoản cho vay thành khoản góp vốn vào Công ty TNHH MTV Đà Thạch Anh Cao cấp Phú Tài để tăng vốn điều lệ của công ty con từ 100 tỷ VND lên 150 tỷ VND.
- (ii) Theo Quyết định số 25/QĐ-HĐQT ngày 22 tháng 03 năm 2023 của Hội đồng quản trị, Công ty đã chuyển khoản cho vay thành khoản góp vốn vào Công ty TNHH MTV Đà Thạch Anh Phú Tài Bình Định để tăng vốn điều lệ của công ty con từ 50 tỷ VND lên 64,9 tỷ VND.
- (iii) Theo Quyết định số 31/QĐ-HĐQT ngày 22 tháng 03 năm 2023 của Hội đồng quản trị, Công ty đã thành lập Công ty TNHH MTV Đà Phú Tài Khánh Hòa ("Đà Phú Tài Khánh Hòa") với vốn điều lệ 60 tỷ VND (do Công ty sở hữu 100%). Ngày 07 tháng 04 năm 2023, Đà Phú Tài Khánh Hòa đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu với mã số doanh nghiệp 4201976536; địa chỉ công ty con tại: thôn Ninh Lâm, xã Vạn Khánh, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam; hoạt động kinh doanh chính là: khai thác và chế biến đá granida, đá bazal, đá Marble; khai thác đá cát sỏi làm vật liệu xây dựng. Trong năm, Công ty đã góp đủ vốn vào công ty con.
- (iv) Thực hiện Quyết định số 27/QĐ-HĐQT ngày 22 tháng 03 năm 2023 của Hội đồng quản trị, Công ty đã thành lập Công ty TNHH MTV Đà Phú Tài Đồng Nai ("Đà Phú Tài Đồng Nai") với vốn điều lệ 50 tỷ VND (do Công ty sở hữu 100%). Ngày 18 tháng 04 năm 2023, Đà Phú Tài Đồng Nai đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu với mã số doanh nghiệp 3603910653; địa chỉ công ty con tại: Lô số IX, KCN Nhơn Trạch II - Nhơn Phú, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam; hoạt động kinh doanh chính là: khai thác và chế biến đá granida, đá bazal, đá Marble; khai thác đá cát sỏi làm vật liệu xây dựng. Trong năm, Công ty đã góp đủ vốn vào Công ty con.
- (v) Theo Quyết định số 146/QĐ-HĐQT ngày 25 tháng 10 năm 2023 của Hội đồng quản trị, Công ty đã thành lập Công ty TNHH MTV Phú Tài Home ("Phú Tài Home") với vốn điều lệ 50 tỷ VND (do Công ty sở hữu 100%). Ngày 31 tháng 10 năm 2023, Phú Tài Home đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu với mã số doanh nghiệp 0318138225; địa chỉ công ty con tại: 14E Phan Văn Trị, phường 7, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam; hoạt động kinh doanh chính là: thương mại các sản phẩm gỗ và đá. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số vốn Công ty đã góp vào công ty con là 12,7 tỷ VND (chiếm 25,4% vốn thực góp).
- (vi) Theo Quyết định của Hội đồng quản trị, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 50.700 cổ phần (trong tổng số 1.557.701 cổ phần) tại Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên ("Vật liệu Xây dựng Phú Yên"). Sau giao dịch chuyển nhượng, Công ty còn sở hữu 1.507.001 cổ phần, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết tại Vật liệu Xây dựng Phú Yên đã giảm từ 50,65% xuống còn 49,01%. Do đó tại ngày cuối năm, khoản đầu tư vào công ty này được phân loại là khoản đầu tư vào công ty liên kết.
- (vii) Căn cứ biên bản họp số 112/BB-HĐQT ngày 05 tháng 10 năm 2022 của Hội đồng quản trị, Công ty đã tham gia thành lập công ty liên doanh - Công ty CP Phú Tài Văn Hà ("Phú Tài Văn Hà") để thực hiện Dự án đầu tư Khu đô thị Văn Hà, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn với tổng vốn điều lệ là 480 tỷ VND, trong đó vốn góp của Công ty là 240 tỷ VND (tương đương với 24.000.000 cổ phần), tương ứng tỷ lệ nắm giữ 50%. Ngày 14 tháng 03 năm 2023, Phú Tài Văn Hà đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu với mã số doanh nghiệp 4101626062, địa chỉ công ty liên doanh tại: Số 278 Nguyễn Thị Định, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, Việt Nam. Trong năm, Công ty đã góp đủ vốn điều lệ vào Phú Tài Văn Hà theo cam kết.
- (viii) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần sở hữu tại Công ty CP Đầu tư Xây dựng Chánh Phú Hòa cho ông Nguyễn Văn Thiện.

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư tại ngày 31/12/2023 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con			
Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuấn Đạt	Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	100,00%	Khai thác, chế biến đá
Công ty CP Đá Universal	Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	60,00%	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm đá
Công ty CP Vina G7	Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	75,00%	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gỗ
Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định	Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	100,00%	Mua bán, sửa chữa xe ô tô
Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng	Thành phố Đà Nẵng	100,00%	Mua bán, sửa chữa xe ô tô
Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai	Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	100,00%	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gỗ
Công ty Sản xuất Đá Granit TNHH	Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh	70,00%	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm đá
Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài	Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	100,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu Phú Yên	Huyện Đồng Xuân, tỉnh Phú Yên	100,00%	Khai thác, chế biến đá
Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Sơn Phát	Huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa	99,00%	Khai thác, chế biến đá
Công ty CP Đá Phú Tài Ninh Thuận	Thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận	98,00%	Sản xuất, chế biến đá
Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Cao cấp Phú Tài	Huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	100,00%	Sản xuất, chế biến đá
Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định	Huyện Phú Cát, tỉnh Bình Định	100,00%	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gỗ
Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình Định	Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	100,00%	Sản xuất, chế biến đá và bột đá
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Yên Bái	Huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái	100,00%	Khai thác, chế biến đá
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa	Huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa	100,00%	Khai thác, chế biến đá
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai	Huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	100,00%	Khai thác, chế biến đá
Công ty TNHH MTV Phú Tài Home	Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh	100,00%	Thương mại các sản phẩm gỗ, đá
Công ty liên doanh, liên kết			
Công ty CP Vật liệu Xây dựng Phú Yên	Thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên	49,01%	Khai thác chế biến đá ốp lát, đá xây dựng, cát xây
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà	Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	50,00%	Đầu tư, kinh doanh bất động sản

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Brico Depot Sas	26.085.262.000	-	9.420.254.230	-
Carrefour Imports Sas	41.879.685.809	-	62.752.135.741	-
Công ty TNHH Thiên Trung	-	-	10.708.250.407	-
Home Goods Inc	24.094.357.700	-	-	-
Anavil Company Ltd	10.984.463.073	-	25.653.369.531	-
Coop Danmark	14.043.041.583	-	13.755.394.113	-
Speditionen A/S	-	-	-	-
B and Q Plc	8.032.846.237	-	6.811.548.117	-
Noble House Home Furnishings LLC (i)	60.938.466.176	(42.656.926.323)	7.634.406.929	-
Công ty TNHH Ánh Kim	-	-	3.982.571.601	-
Công ty TNHH Gỗ Huyễn Lê	24.816.412.574	-	-	-
Công ty CP Đá Granite & Marble tự nhiên Thiên Sơn	12.035.089.188	-	612.839.520	-
Các khách hàng khác	215.156.665.734	(5.132.638.880)	195.949.957.804	(4.929.972.189)
	438.066.490.074	(47.789.565.203)	337.080.728.993	(4.929.972.189)

(i) Ngày 11 tháng 9 năm 2023, 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 theo Chương 11 của Bộ Luật Phá sản Hoa Kỳ. Do đó, Công ty chưa thể thu hồi được khoản nợ phải thu Noble House liên quan đến các đơn hàng sản phẩm gỗ đã bán cho Noble House trong năm. 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. Căn cứ theo các tài liệu số 21 ngày 12 tháng 09 năm 2023 nộp tại Tòa án về hợp đồng mua bán tài sản giữa Noble House và GigaCloud và tài liệu số 166 ngày 20 tháng 10 năm 2023 về tóm tắt tài sản và nợ phải trả do Giám đốc tài chính của Noble House gửi đến Tòa, Công ty ước tính mức trích lập dự phòng dựa trên số tiền thu từ thanh lý tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả theo thứ tự ưu tiên đối với nợ có đảm bảo, sau đó đến các khoản nợ không có đảm bảo. Theo đó, mức trích lập dự phòng được Công ty xác định tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 70%.

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Thiết bị phòng cháy chữa cháy Hoàng Hà	-	-	4.189.537.728	-
Sudima International Pte Ltd	1.281.732.284	-	-	-
Các người bán khác	9.123.162.673	-	15.872.912.807	(373.419.375)
	10.404.894.957	-	20.062.450.535	(373.419.375)

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2023		31/12/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định	33.895.461.916	-	-	-
Công ty TNHH Đá Granit Thành Châu Phú Yên	18.961.991.000	-	25.176.682.107	-
Công ty CP Đá Phú Tài Ninh Thuận	5.598.710.182	-	6.027.358.395	-
Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Sơn Phát	36.941.695.498	-	32.262.665.311	-
Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Cao cấp Phú Tài	286.341.163.239	-	136.709.342.259	-
Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định	372.045.272.490	-	245.472.021.910	-
Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình Định	102.414.738.477	-	98.711.659.942	-
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Yên Bái	28.679.214.329	-	23.863.731.692	-
Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng	34.773.164.963	-	-	-
Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuấn Đạt	11.291.234.095	-	1.480.586.693	-
Công ty Sản xuất Đá Granit TNHH	100.896.256.407	-	96.544.342.568	-
Công ty CP Đá Universal	3.962.855.095	-	3.966.855.095	-
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai	-	-	43.490.620.675	-
Công ty TNHH MTV Phú Tài Khánh Hòa	-	-	1.737.775.233	-
Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài	223.563.249.406	-	203.032.403.149	-
Đào Thị Liên	-	-	25.000.000.000	-
Lê Thị Trang	-	-	25.000.000.000	-
	1.259.365.007.097	-	968.476.045.029	-

Các khoản cho vay nêu trên được thực hiện theo các hợp đồng kỳ giữa Công ty và các công ty con, cá nhân với mục đích vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; loại tiền cho vay là VND; lãi suất cho vay được thả nổi theo lãi suất ngân hàng thương mại; thời hạn cho vay là từ 12 tháng trở xuống, hình thức đảm bảo khoản vay là tín chấp.

8 PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về lãi tiền gửi, lãi cho vay	8.311.478.089	-	6.966.802.289	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	24.177.000.000	-	22.000.000.000	-
Phải thu về tạm ứng	13.934.080.646	-	12.331.842.137	-
Phải thu tiền bán chứng khoán (i)	8.349.990.000	-	2.425.000.000	-
Phải thu về tiền BHXH, BHYT, BHTN	663.104.888	-	1.669.753.014	-
Phải thu khác	1.141.454.394	-	295.753.250	-
	56.577.108.017	-	45.889.150.690	-
b) Dài hạn				
Tiền đến bù giải phóng mặt bằng trừ vào tiền thuê đất tại Xí nghiệp Thắng Lợi (ii)	2.579.104.219	-	2.676.369.763	-
Ký cược, ký quỹ	7.196.532.162	-	7.811.250.012	-
- Tiền ký quỹ phục hồi môi trường sau khai thác mỏ (iii)	6.833.532.162	-	6.344.875.012	-
- Ký cược, ký quỹ khác	363.000.000	-	1.466.375.000	-
	9.775.636.381	-	10.487.619.775	-

(i) Phải thu tiền bán chứng khoán là các khoản tiền bán chứng khoán kinh doanh chưa về tài khoản của Công ty tại các công ty chứng khoán vào ngày cuối năm tài chính.

(ii) Tiền đến bù giải phóng mặt bằng tại Xí nghiệp Thắng Lợi sẽ tiếp tục được bù trừ với tiền thuê đất phải nộp theo thông báo tiền thuê đất hàng năm.

(iii) Đây là các khoản tiền ký quỹ phục hồi môi trường đối với hoạt động khai thác đã được Công ty nộp theo các thông báo của cơ quan có thẩm quyền.

9 NỢ XẤU

Các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Noble House Home Furnishings LLC	60.938.466.176	18.281.539.853	-	-
Công ty TNHH Tân Cương	-	-	1.175.007.342	-
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Vương Minh	-	-	1.365.605.000	-
Công ty TNHH Hà Bình	668.552.930	-	668.552.930	-
Các đối tượng khác	5.501.301.008	1.037.215.058	2.441.274.331	347.048.039
	67.108.320.114	19.318.754.911	5.650.439.603	347.048.039

10 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	-	-	5.024.528.795	-
Nguyên liệu, vật liệu	138.092.391.458	-	197.816.851.612	-
Công cụ, dụng cụ	1.520.000	-	4.543.407	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	148.313.234.692	-	210.177.263.316	-
Thành phẩm	89.807.257.672	-	204.050.663.707	-
Hàng hoá	24.541.703.202	(968.727.195)	25.859.763.671	-
	400.756.107.224	(968.727.195)	642.933.614.508	-

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí phục vụ khai thác mỏ	1.857.295.438	2.860.005.416
Công cụ dụng cụ xuất dùng	5.036.383.288	6.345.762.243
Chi phí sửa chữa máy móc, thiết bị, nhà xưởng, văn phòng	454.255.307	1.114.738.299
Chi phí bảo hiểm	1.872.709.689	1.970.280.971
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.888.433.199	2.979.210.717
	12.109.076.921	15.269.997.646
b) Dài hạn		
Chi phí thuê đất và hạ tầng Nhà máy chế biến đá ốp lát Bình Định (i)	11.029.213.866	11.357.735.699
Chi phí để có được quyền sử dụng đất thuê tại xã Diên Tân, Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa (ii)	6.292.929.294	9.998.780.933
Chi phí thuê kết cấu hạ tầng tại Lô D7, Khu công nghiệp Phú Tài thuộc Xi Nghiệp 380 (iii)	9.054.183.975	9.418.715.152
Chi phí thuê kết cấu hạ tầng Nhà máy Long Mỹ, tỉnh Bình Định	-	7.905.799.847
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	5.199.647.788	7.476.656.624
Chi phí phục vụ khai thác mỏ	16.348.716.091	6.766.474.948
Chi phí sửa chữa lớn máy móc, thiết bị, nhà xưởng, văn phòng	7.017.456.397	17.258.692.804
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.372.732.797	5.236.570.092
	57.314.880.208	75.419.426.099

(i) Bao gồm giá trị tiền thuê đất và hạ tầng tại Cụm Công nghiệp Cát Nhơn, huyện Phú Cát, tỉnh Bình Định với diện tích lần lượt là 39.425,5 m² và 32.439 m², thời gian thuê lần lượt là 41 năm từ năm 2017 và 38 năm từ năm 2019 nhằm phục vụ cho việc xây dựng và thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh tại Nhà máy chế biến đá ốp lát tỉnh Bình Định.

(ii) Đây là số tiền mà Công ty đã thanh toán cho các hộ dân theo các hợp đồng chuyển nhượng đất để phục vụ công việc khai thác mỏ đá tại xã Diên Tân, huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa, thời gian phân bổ là 50 năm tính từ tháng 01 năm 2019.

(iii) Đây là giá trị tiền thuê kết cấu hạ tầng tại Lô D7, Khu công nghiệp Phú Tài, tỉnh Bình Định với diện tích thuê là 47.086,1 m², thời gian thuê đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2048 nhằm phục vụ cho việc xây dựng và thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh tại Nhà máy chế biến đá tại Xi nghiệp 380.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	483.928.472.583	668.728.163.183	118.825.131.070	1.707.047.202	1.263.188.814.038
- Mua trong năm	-	5.936.386.856	-	-	5.936.386.856
- Đầu tư XDCB hoàn thành	1.121.764.530	16.973.694.076	9.624.052.338	-	27.919.710.944
- Thanh lý, nhượng bán	-	(40.954.408.171)	-	-	(40.954.408.171)
- Giảm do sáp nhập (i)	(113.679.959.688)	(122.881.984.153)	(17.394.110.305)	(37.527.909)	(254.193.582.055)
Số dư cuối năm	371.179.277.425	617.892.051.791	111.255.073.103	1.669.519.293	1.001.896.821.612
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	278.789.699.217	425.956.128.607	76.929.683.622	1.588.207.840	783.243.719.286
- Khấu hao trong năm	20.065.222.061	46.776.757.094	8.640.703.066	34.085.004	75.506.767.225
- Thanh lý, nhượng bán	-	(36.221.977.001)	-	-	(36.221.977.001)
- Giảm do sáp nhập (i)	(81.156.741.981)	(62.232.135.780)	(14.784.406.982)	(37.527.909)	(188.209.812.652)
Số dư cuối năm	217.669.179.297	344.278.772.940	70.785.979.706	1.684.764.935	634.318.696.878
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	205.168.773.366	232.772.034.576	41.895.447.448	118.839.362	479.946.094.752
Tại ngày cuối năm	153.501.098.128	173.523.278.851	40.469.093.397	84.754.358	367.578.224.734

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 236.666.962.336 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 299.492.198.772 VND).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 341.336.881.009 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 292.460.974.949 VND).

(i) Giảm do Nhà máy chế biến đá Granite Long Mỹ được sáp nhập vào Công ty TNHH MTV Đá Thạch Anh Phú Tài Bình Định; Nhà máy chế biến đá ốp lát tại tỉnh Đồng Nai được sáp nhập vào Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai; Nhà máy chế biến đá Granite tại tỉnh Khánh Hòa (Nhà máy Vạn Ninh) và Nhà máy chế biến đá Granite tại Điện Tân tỉnh Khánh Hòa được sáp nhập vào Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa.

13 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chi phí đến bù giải phóng mặt bằng VND	Quyền khai thác mỏ VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	11.705.395.393	7.942.126.263	19.647.521.656
- Giảm do sáp nhập (i)	(809.955.297)	-	(809.955.297)
Số dư cuối năm	11.095.440.096	7.942.126.263	19.037.566.359
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	9.639.369.901	2.225.982.891	11.865.352.792
- Khấu hao trong năm	850.936.924	316.766.182	1.167.703.106
- Giảm do sáp nhập (i)	(609.955.297)	-	(609.955.297)
Số dư cuối năm	9.880.351.528	2.542.749.073	12.423.100.601
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	2.066.025.492	5.716.143.372	7.782.168.864
Tại ngày cuối năm	1.215.088.568	5.399.377.190	6.614.465.758

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 666.696.122 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 1.453.035.065 VND).

(i) Giảm do Nhà máy chế biến đá Granite tại tỉnh Khánh Hòa (Nhà máy Vạn Ninh) đã được sáp nhập vào Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa.

14 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Mua sắm	2.750.712.100	2.017.067.653
- Máy móc thiết bị khai thác, sản xuất đá	2.750.712.100	2.017.067.653
Xây dựng cơ bản	217.369.324	2.170.657.127
- Dự án mỏ Tân Dân Bách Việt	217.369.324	165.569.325
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	-	2.005.087.802
	2.968.081.424	4.187.724.780

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Vũ Tín	760.399.600	760.399.600	5.735.262.080	5.735.262.080
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại hóa kẹo Bình Thạnh	8.000.669.050	8.000.669.050	5.702.326.450	5.702.326.450
Công ty TNHH Hoàng Giang	40.986.654.578	40.986.654.578	50.440.478.619	50.440.478.619
Công ty TNHH Bao bì Tấn Đạt	6.680.969.758	6.680.969.758	5.202.171.448	5.202.171.448
Công ty TNHH Hoàng Trang	5.297.160.489	5.297.160.489	8.048.001.233	8.048.001.233
Công ty TNHH Hoàng Tâm	5.242.004.431	5.242.004.431	5.681.277.047	5.681.277.047
Công ty TNHH Thái Bình	12.475.987.981	12.475.987.981	-	-
Các người bán khác	168.442.509.619	168.442.509.619	138.008.565.348	138.008.565.348
	247.886.365.506	247.886.365.506	218.816.102.223	218.816.102.223

16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty TNHH Xây dựng điện - Thương mại Rạng Đông	-	1.104.850.150
Công ty TNHH Đạt Phương	1.521.306.744	1.521.306.744
Gries Deco Company GMBH	1.102.774.781	-
Faccio IO SRL	977.406.820	722.028.669
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Thành Công	2.575.800.000	-
Công ty CP ACC-244	5.274.241.520	-
Các người mua khác	9.564.506.482	12.199.397.191
	21.016.036.347	15.547.582.754

17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nợ đầu năm	Số phải nợ trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nợ cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	3.124.930.108	51.441.282.407	53.222.525.214	288.484.373	1.632.171.874
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	591.915.532	753.274.132	161.358.600	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	58.453.486.122	27.452.781.701	88.880.154.384	-	17.226.073.439
Thuế thu nhập cá nhân	1.858.752	145.383.416	11.137.384.814	11.170.149.170	896.312	111.656.620
Thuế tài nguyên	-	1.752.504.300	18.329.541.674	18.591.888.975	-	1.490.158.999
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	3.120.120.591	3.120.120.591	-	-
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	1.000.000	-	13.000.000	12.000.000	-	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	7.376.332.028	11.754.504.336	12.828.226.771	-	6.502.609.593
	2.858.752	70.852.615.974	123.840.511.055	188.178.339.237	450.739.285	26.962.668.326

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay	1.346.510.406	1.695.394.766
Trích trước tiền thuê đất	1.079.992.756	643.877.600
Trích trước chi phí tiền điện	1.147.931.878	195.898.419
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới	4.266.362.032	4.439.649.398
Trích trước chi phí vận tải, vận chuyển	-	472.573.888
Trích trước chi phí thiết kế, vật tư đi kèm	1.187.324.600	2.340.238.465
Chi phí phải trả khác	447.537.793	1.548.759.489
	9.488.559.467	11.336.367.831

19 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	2.891.747.092	2.206.107.271
Phải trả về tiền bảo hiểm	1.847.655	12.751.785
Cổ tức lợi nhuận phải trả	335.755.800	68.177.086.800
Tiền thuê đất phải trả Cục Tài chính - Bộ Quốc phòng	12.791.999.054	12.602.947.000
Tiền lãi vay phải trả	1.784.692.213	827.915.807
Tiền Đảng phí, đoàn phí công đoàn	1.679.182.830	1.905.672.027
Phải trả, phải nộp khác	321.824.382	1.652.678.127
	19.807.049.026	87.284.858.817
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	352.789.200	437.389.200
	352.789.200	437.389.200

20 CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn (i)						
Vay ngắn hạn	978.391.630.504	978.391.630.504	2.841.814.298.759	2.780.253.071.745	1.039.952.857.518	1.039.952.857.518
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	56.099.941.402	56.099.941.402	47.700.000.000	56.099.941.402	47.700.000.000	47.700.000.000
	1.034.491.571.906	1.034.491.571.906	2.889.514.298.759	2.836.353.013.147	1.087.652.857.518	1.087.652.857.518
b) Vay dài hạn (ii)						
Vay dài hạn	7.699.941.402	7.699.941.402	-	7.699.941.402	-	-
Trái phiếu thường	95.385.018.654	95.385.018.654	714.981.346	48.400.000.000	47.700.000.000	47.700.000.000
	103.084.960.056	103.084.960.056	714.981.346	56.099.941.402	47.700.000.000	47.700.000.000
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	(56.099.941.402)	(56.099.941.402)	(47.700.000.000)	(56.099.941.402)	(47.700.000.000)	(47.700.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	46.985.018.654	46.985.018.654			-	-

(i) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn và nợ dài hạn đến hạn trả như sau:

	Lãi suất năm	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2023		01/01/2023	
				Nguyên tệ	VND	Nguyên tệ	VND
Vay ngắn hạn (VND)					901.356.431.593		619.882.458.417
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Tài	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp tài sản (*)		193.117.838.838		253.366.561.332
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp tài sản (*)		314.974.158.193		189.860.839.342
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Định	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp tài sản (*)		24.820.767.573		83.044.157.743
Ngân hàng HSBC Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	Theo từng hợp đồng vay	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tín chấp		70.652.393.772		26.500.000.000
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà	Theo hợp đồng vay	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tín chấp		237.500.000.000		-
Vay ngắn hạn các doanh nghiệp khác	Theo hợp đồng vay	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tín chấp		13.180.373.217		-
Vay ngắn hạn cá nhân	Theo từng hợp đồng vay	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tín chấp		47.110.900.000		67.110.900.000
Vay ngắn hạn (USD)					138.596.425.925		358.509.172.087
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Tài	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp tài sản (*)	1.043.309,52	25.467.185.383	-	-
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Định	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp tài sản (*)	47.224,84	1.154.175.090	879.200,00	20.876.604.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp tài sản (*)	805.988,65	19.882.242.833	10.187.704,42	241.754.225.887
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Định	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp tài sản (*)	270.383,33	6.602.760.919	2.053.844,00	48.737.718.120
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp tài sản (*)	3.504.706,00	85.690.061.700	1.984.033,00	47.140.624.080
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả					47.700.000.000		56.099.941.402
					<u>1.087.652.857.518</u>		<u>1.034.491.571.906</u>

(ii) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2023	01/01/2023
						VND	VND
Vay dài hạn							
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Định	USD	Thả nổi	2023	Phục vụ dự án đầu tư	Thế chấp tài sản (*)	-	237.953.394
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Định	VND	Thả nổi	2023	Phục vụ dự án đầu tư	Thế chấp tài sản (*)	-	1.591.592.948
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn	VND	Thả nổi	2023	Phục vụ dự án đầu tư	Thế chấp tài sản (*)	-	5.870.395.060
Trái phiếu phát hành (**)					Thế chấp tài sản (*)	47.700.000.000	55.385.018.654
						47.700.000.000	103.684.960.056
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng						(47.700.000.000)	(55.099.941.402)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng						-	48.585.018.654

(*) Các khoản vay được đảm bảo, thế chấp bằng tài sản theo các hợp đồng thế chấp và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ.

(**) Trong năm 2019 và năm 2020, Công ty đã thực hiện phát hành trái phiếu riêng lẻ thông qua đại lý phát hành dành cho đối tượng dưới 100 nhà đầu tư theo các đợt phát hành sau:

Phát hành riêng lẻ 1.500 trái phiếu với mệnh giá 100 triệu VND/trái phiếu theo Nghị quyết 105/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 10 năm 2019, với mục đích: thanh toán chi phí để thực hiện dự án Nhà máy Thạch Anh nhân tạo tại Khu công nghiệp Dệt May - Nhơn Trạch, Đồng Nai; việc phát hành được thực hiện đợt 1 vào ngày 12/11/2019 với số lượng 204 trái phiếu, đợt 2 vào ngày 17/12/2019 với số lượng 256 trái phiếu, đợt 3 vào ngày 18/01/2020 với số lượng 600 trái phiếu và đợt 4 vào ngày 21/08/2020 với số lượng 440 trái phiếu cho 01 nhà đầu tư là Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Định; giá phát hành bằng 100% mệnh giá, hình thức trái phiếu là chứng chỉ; kỳ hạn trái phiếu là 60 tháng kể từ ngày phát hành; lãi suất trái phiếu cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên là 9%/năm, các kỳ tiếp theo sẽ điều chỉnh theo lãi suất trung dài hạn, kỳ hạn 24 tháng của Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Định; tài sản đảm bảo là Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thuê đất giữa Công ty TNHH MTV Đà Thạch Anh cao cấp Phú Tài và Công ty CP Vinaltex Tân Tạo theo hợp đồng thuê đất số 43/HĐTLQSDĐ-VNT/KĐ-2019 ngày 08/08/2019, toàn bộ nhà xưởng, văn phòng và tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai theo Dự án Nhà máy Thạch anh nhân tạo tại KCN Dệt may Nhơn Trạch - Đồng Nai và toàn bộ máy móc thiết bị, dây chuyền sản xuất thuộc Dự án Nhà máy Thạch anh nhân tạo tại KCN Dệt may Nhơn Trạch - Đồng Nai. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đã sử dụng 100% tiền phát hành trái phiếu trên theo đúng mục đích sử dụng.

Phát hành riêng lẻ 348 trái phiếu với mệnh giá 100 triệu VND/trái phiếu theo Nghị quyết 108/NQ-HĐQT ngày 18/11/2020, với mục đích để thanh toán chi phí để thực hiện dự án Nhà máy Thạch Anh nhân tạo tại Khu công nghiệp Dệt May - Nhơn Trạch, Đồng Nai; đợt phát hành đã được thực hiện vào ngày 30 tháng 11 năm 2020 cho 01 nhà đầu tư là Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Định; giá phát hành bằng 100% mệnh giá; hình thức trái phiếu là chứng chỉ; kỳ hạn là 1443 ngày kể từ ngày phát hành; lãi suất trái phiếu được tính bằng 2,7%/năm cộng với lãi suất tham chiếu, trong đó lãi suất tham chiếu đối với mỗi kỳ tính lãi được tính bằng 2,7% cộng với lãi suất sản phẩm tiết kiệm trung dài hạn linh hoạt kỳ hạn 24 tháng của Ngân hàng TMCP Quân đội; tài sản đảm bảo là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thuê đất giữa Công ty TNHH MTV Đá thạch anh cao cấp Phú Tài và Công ty CP Vinatex Tân Tạo theo hợp đồng thuê đất số 42/HĐTLQSĐĐ-VNT/KD-2019 ngày 08/08/2019; toàn bộ nhà xưởng, văn phòng và tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai theo Dự án Nhà máy Thạch anh nhân tạo tại KCN Dệt may Nhơn Trạch - Đồng Nai và toàn bộ máy móc thiết bị, dây chuyền sản xuất thuộc Dự án Nhà máy đá thạch anh nhân tạo tại KCN Dệt may Nhơn Trạch - Đồng Nai. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đã sử dụng 100% tiền phát hành trái phiếu trên theo đúng mục đích sử dụng.

Công ty đã thỏa thuận bằng hợp đồng với Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Định về lịch trình mua lại trái phiếu với giá mua lại bằng mệnh giá cộng với lãi dồn tích đến thời điểm mua lại. Từ năm 2019 đến nay, Công ty đã thực hiện mua lại 1.185 trái phiếu, tương ứng với số tiền là 118.500.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư nợ gốc trái phiếu là 47.700.000.000 VND tương ứng với 477 trái phiếu; số trái phiếu sẽ mua lại trong vòng 12 tháng tiếp theo là 477 trái phiếu tương ứng với nợ gốc là 47.700.000.000 VND đang được Công ty phân loại là nợ ngắn hạn.

21 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản	-	4.405.733.967
	<u>-</u>	<u>4.405.733.967</u>
b) Dài hạn		
Chi phí hoàn nguyên môi trường	5.817.036.342	4.876.285.518
Chi phí thuê đất chưa có hợp đồng (i)	4.939.200.000	4.233.600.000
	<u>10.556.236.342</u>	<u>9.109.885.518</u>

(i) Chi phí tiền thuê đất tại một số mỏ khai thác tại tỉnh Bình Định. Do chưa ký hợp đồng thuê đất và chưa có thông báo nộp tiền thuê đất của Cục thuế tỉnh Bình Định nên Công ty đang tạm trích trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm căn cứ trên đơn giá thuê đất do UBND tỉnh Bình Định công bố.

22 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	485.994.410.000	23.191.561.459	1.201.009.320.503	(131.295.471)	455.517.722.463	2.165.581.718.954
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	407.747.801.034	407.747.801.034
Chia cổ tức năm 2021	-	-	-	-	(24.299.720.500)	(24.299.720.500)
Tạm ứng cổ tức năm 2022	-	-	-	-	(68.038.403.000)	(68.038.403.000)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	194.389.620.000	-	8.144.000	-	(194.397.764.000)	-
Trích bổ sung vốn khác của chủ sở hữu	-	-	214.044.351.840	-	(214.044.351.840)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(22.775.886.123)	(22.775.886.123)
Phân phối cổ phiếu quỹ	-	(131.295.471)	-	131.295.471	-	-
Số dư cuối năm trước	680.384.030.000	23.060.265.988	1.415.061.816.343	-	339.709.398.034	2.458.215.510.365
Bổ sung vốn khác của chủ sở hữu (ii)	-	-	183.245.201.982	-	(183.245.201.982)	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	216.469.382.406	216.469.382.406
Chia cổ tức	-	-	-	-	(136.076.806.000)	(136.076.806.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(20.387.390.052)	(20.387.390.052)
Cổ phiếu mua lại (i)	(11.000.000.000)	(23.060.265.988)	(23.008.711.197)	-	-	(57.068.977.185)
Số dư cuối năm nay	669.384.030.000	-	1.575.298.307.128	-	216.469.382.406	2.461.151.719.534

(i) Ngày 11 tháng 07 năm 2023, Công ty đã hoàn thành việc mua lại 1.100.000 cổ phiếu (trong tổng số 6.500.000 cổ phiếu dự kiến mua) với giá bình quân 51.581 VND/cổ phiếu, bằng nguồn thặng dư vốn cổ phần và vốn khác thuộc vốn chủ sở hữu thông qua hình thức thỏa thuận và khớp lệnh trên sàn giao dịch chứng khoán. Việc mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành được thực hiện theo chủ trương của Nghị quyết số 02/NQ-ĐHCGĐ ngày 16 tháng 04 năm 2023 của đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 và Nghị quyết số 63/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 04 năm 2023 của Hội đồng quản trị về việc thông qua phương án triển khai mua lại cổ phiếu của Công ty.

(ii) Công ty thực hiện bổ sung vốn khác của chủ sở hữu từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối theo Nghị quyết số 02/NQ-ĐHCGĐ ngày 16 tháng 04 năm 2023 của đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.

Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2022 theo Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 04 năm 2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023, như sau:

	Tỷ lệ	Số tiền VND
Kết quả kinh doanh sau thuế năm 2022		407.747.801.034
Bổ sung vốn khác của chủ sở hữu	44,9%	183.245.201.982
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	5,0%	20.387.390.052
Chi trả cổ tức bằng tiền, trong đó:	50,1%	204.115.209.000
- Đợt thứ nhất chỉ 10% vốn điều lệ	16,7%	68.038.403.000
- Đợt thứ hai chỉ 20% vốn điều lệ	33,4%	136.076.806.000
(tương ứng mỗi cổ phần nhận 3.000 VND)		

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2023 VND	Tỷ lệ	01/01/2023 VND	Tỷ lệ
Ông Lê Vỹ	89.804.230.000	13,42%	90.166.230.000	13,25%
Ông Lê Văn Thảo	58.148.600.000	8,69%	58.148.600.000	8,55%
Ông Nguyễn Sỹ Hòe	41.878.290.000	6,26%	41.878.290.000	6,16%
Ông Lê Văn Lộc	40.881.050.000	6,11%	41.685.050.000	6,13%
Các cổ đông khác	438.671.860.000	65,52%	448.505.860.000	65,91%
	<u>669.384.030.000</u>	<u>100%</u>	<u>680.384.030.000</u>	<u>100%</u>

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	680.384.030.000	485.994.410.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	194.389.620.000
- Vốn góp giảm trong năm	11.000.000.000	-
- Vốn góp cuối năm	669.384.030.000	680.384.030.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	68.177.086.800	253.366.300
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	136.076.806.000	92.338.123.500
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	136.076.806.000	24.299.720.500
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	-	68.038.403.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền trong năm	203.918.137.000	24.414.403.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	203.918.137.000	24.414.403.000
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	335.755.800	68.177.086.800

d) Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	66.938.403	68.038.403
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	66.938.403	68.038.403
- Cổ phiếu phổ thông	66.938.403	68.038.403
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	66.938.403	68.038.403
- Cổ phiếu phổ thông	66.938.403	68.038.403
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ Cổ phiếu		

23 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUẾ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2023, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	1.460.501.495	1.366.901.495
Từ 1 năm đến 5 năm	4.404.904.485	6.467.606.980

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty có các hợp đồng thuê đất với Nhà nước nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh tại các địa phương. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Ngoài ra, Công ty cũng có các hợp đồng thuê lại đất đã phát triển hạ tầng tại các Khu công nghiệp (chỉ liệt tại Thuyết minh số 11) nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty đã trả tiền thuê cơ sở hạ tầng một lần cho cả thời gian thuê.

c) Ngoại tệ các loại

	31/12/2023	01/01/2023
USD	363.831,38	1.661.006,19
EUR	29,10	8.210,14

d) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Nợ khó đòi đã xử lý	2.694.973.701	2.694.973.701

24 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	2.125.781.326.811	2.996.580.451.237
- Doanh thu bán các sản phẩm đá	782.298.947.379	1.082.744.216.704
- Doanh thu bán các sản phẩm gỗ	1.335.524.032.174	1.898.258.955.361
- Doanh thu bán hàng khác	7.958.347.258	14.577.279.172
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.669.913.849	1.667.475.106
- Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng, nhà xưởng	1.669.913.849	1.667.475.106
	<u>2.127.451.240.660</u>	<u>2.997.247.926.343</u>

25 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Hàng bán bị trả lại	-	558.416.968
Giảm giá hàng bán	54.824.509	97.928.035
	54.824.509	656.345.003

26 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn của hàng hoá, thành phẩm đã bán	1.660.104.082.672	2.286.361.818.039
- Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm đã	582.666.992.078	800.909.396.823
- Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm gỗ	1.072.703.632.557	1.476.900.821.418
- Giá vốn bán hàng hóa khác	4.733.458.037	8.551.599.798
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	60.840.000	60.840.000
- Giá vốn dịch vụ cho thuê văn phòng, nhà xưởng	60.840.000	60.840.000
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	968.727.195	-
	1.661.133.649.867	2.286.422.658.039

27 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	88.874.362.592	76.488.496.955
Lãi bán các khoản đầu tư	5.611.425.948	11.564.876.383
Cổ tức, lợi nhuận được chia	117.278.001.000	171.582.529.400
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	5.945.070.360	10.612.343.603
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	134.215.603	62.508.660
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	-	141.121.681
	217.643.075.503	270.451.876.682

28 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền vay	86.453.976.512	78.412.442.288
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	6.801.324.759
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	14.524.065.713	35.657.154.779
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	257.045.533
Dự phòng / (hoàn nhập dự phòng) giảm giá chứng khoán kinh doanh và tồn thất đầu tư	3.150.164.633	(14.451.729.650)
Chi phí kinh doanh chứng khoán	3.837.312.875	1.129.786.144
	107.965.519.733	107.806.023.853

29 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	67.341.038.589	114.581.660.377
Chi phí nhân công	10.037.170.146	16.004.858.690
Chi phí khấu hao tài sản cố định	92.499.996	214.229.017
Thuế, phí và lệ phí	16.297.440.623	12.303.658.046
Chi phí dịch vụ mua ngoài	96.355.779.090	135.757.983.754
Chi phí khác bằng tiền	2.685.521.875	905.687.075
	192.809.450.319	279.768.076.959

30 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân công	51.541.374.299	77.315.623.173
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	5.417.519.261	5.592.651.251
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.117.597.030	6.886.516.682
Thuế, phí và lệ phí	3.222.867.618	4.307.285.349
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng	43.691.531.375	(871.375.007)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.207.267.547	6.424.294.246
Chi phí khác bằng tiền	18.456.825.224	20.084.322.048
	133.654.982.353	119.739.317.742

31 THU NHẬP KHÁC

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	3.927.364.346	31.285.185.046
Thu từ hỗ trợ bán hàng	432.186.555	7.093.372.193
Tiền thuê đất được giảm	690.216.630	-
Thu nhập từ xử lý nợ không phải trả	391.843.285	56.411.531
Thu nhập từ tiền bảo hiểm bồi thường tổn thất	-	17.258.407.095
Thu nhập khác	1.868.839.357	978.199.791
	7.310.450.173	56.671.575.655

32 CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền phạt do giao chậm hàng, hàng lỗi	918.669.694	1.573.540.853
Các khoản bị phạt thuế, vi phạm hành chính	1.693.523.763	682.462.601
Chi phí xử lý nợ phải thu không thu hồi được	2.326.628.995	966.891.079
Giá trị tổn thất do sự cố cháy kho thành phẩm tại Xi nghiệp Thắng Lợi	-	59.823.953.001
Các khoản khác	7.673.155.632	748.709.864
	12.611.978.084	63.795.557.398

33 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	244.174.361.471	468.183.399.686
Trong đó:		
- Lợi nhuận được hưởng ưu đãi miễn, giảm thuế	-	10.528.438.719
- Lợi nhuận không được hưởng ưu đãi thuế	286.821.211.235	455.654.960.967
Các khoản điều chỉnh tăng	9.865.566.967	5.522.725.455
- Các khoản tiền phạt	1.693.523.763	662.462.601
- Chi phí khấu hao của ô tô lớn hơn 1,6 tỷ	965.127.836	1.114.432.180
- Xử lý thuế GTGT không được khấu trừ	3.640.928.018	-
- Chi phí không được trừ khác	3.165.987.350	3.725.830.674
Các khoản điều chỉnh giảm	(117.709.561.244)	(171.582.529.400)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(117.278.001.000)	(171.582.529.400)
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(431.560.244)	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	136.120.367.194	300.123.595.741
Thuế TNDN được miễn giảm trong năm	-	(1.053.432.860)
- Thuế TNDN được giảm tại Nhà máy chế biến đá Ôp lát tại tỉnh Bình Định	-	(1.053.432.860)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	27.226.073.439	58.871.286.288
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào thuế TNDN phải nộp năm nay	226.688.262	53.351.967
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	58.453.466.122	66.605.478.935
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(66.680.154.384)	(69.176.651.068)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	17.226.073.439	58.453.466.122

34 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.133.055.480	2.385.272.844
	2.133.055.480	2.385.272.844

b) Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nộp tài sản thuế thu nhập hoãn lại	541.487.529	1.796.233.241
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(289.270.165)	(2.385.272.844)
	252.217.364	(589.039.603)

35 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	838.442.129.219	1.293.110.606.131
Chi phí nhân công	244.736.232.995	308.038.305.153
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	35.573.319.966	21.542.788.598
Chi phí khấu hao tài sản cố định	76.674.470.331	123.167.708.064
Thuế, phí và lệ phí	33.906.978.858	32.429.122.822
Chi phí dự phòng	44.178.041.666	(821.374.317)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	243.674.766.759	501.330.073.286
Chi phí khác bằng tiền	22.232.751.934	31.911.623.478
	1.539.418.691.728	2.308.658.852.217

36 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	2.842.629.280.105	3.482.513.731.507
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	2.787.953.013.147	3.691.914.798.489
Tiền trả nợ gốc tài phiếu thường	48.400.000.000	59.400.000.000

37 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ngày 25 tháng 01 năm 2024 của Hội đồng quản trị đã ban hành Nghị quyết số 21/NQ-HĐQT để phê duyệt chủ trương góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trị, trong đó Công ty sẽ góp số vốn là 108.000.000.000 VND để sở hữu 60,00% vốn điều lệ tại công ty này. Ngày 30 tháng 01 năm 2024, Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trị đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu.

Ngày 26 tháng 01 năm 2024, Công ty đã làm ứng cổ tức cho cổ đông đợt 01 năm 2023 bằng tiền mặt với tỷ lệ 10% /cổ phiếu theo Nghị quyết số 168/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 12 năm 2023 của Hội đồng quản trị Công ty.

Ngoài các sự kiện đã nêu, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên báo cáo tài chính riêng này.

38 BÁO CÁO BỘ PHẬN

a) Theo lĩnh vực kinh doanh

	Kinh doanh đa	Kinh doanh gỗ	Thương mại, dịch vụ và khác	Tổng cộng các bộ phận	Loại trừ	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên	782.252.492.870	1.335.515.662.174	9.628.261.107	2.127.396.416.151	-	2.127.396.416.151
- Bán hàng nội địa	518.774.256.562	262.097.043.040	9.628.261.107	810.499.560.709	-	810.499.560.709
- Xuất khẩu	263.478.236.308	1.053.418.619.134	-	1.316.896.855.442	-	1.316.896.855.442
Giá vốn hàng bán	582.686.992.078	1.073.672.359.752	4.794.298.037	1.661.133.649.867	-	1.661.133.649.867
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	199.565.500.792	261.843.302.422	4.833.963.070	466.262.766.284		466.262.766.284
Tổng chi phí mua tài sản cố định	19.822.614.276	12.813.640.168	-	32.636.454.444	-	32.636.454.444
Tài sản bộ phận	1.786.294.096.581	1.347.570.347.472	843.341.428.392	3.977.205.872.445	(66.255.464.073)	3.910.950.408.372
Tài sản không phân bổ	-	-	-	62.614.522.088	-	62.614.522.088
Tổng tài sản	1.786.294.096.581	1.347.570.347.472	843.341.428.392	4.039.820.394.533		3.973.564.930.460
Nợ phải trả của các bộ phận	468.824.616.818	714.047.438.513	230.629.930.628	1.413.501.985.959	(66.255.464.073)	1.347.246.521.886
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	165.166.689.040	-	165.166.689.040
Tổng nợ phải trả	468.824.616.818	714.047.438.513	230.629.930.628	1.578.668.674.999	(66.255.464.073)	1.512.413.210.926

b) Theo lĩnh vực địa lý

	Bình Định	Thành phố Hồ Chí Minh	Đồng Nai	Khánh Hòa	Loại trừ	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.734.158.658.731	249.415.328.145	60.084.741.711	83.739.488.564	-	2.127.396.416.151
- Bán hàng nội địa	435.569.024.375	249.415.328.145	41.775.721.625	83.739.488.564	-	810.499.560.709
- Xuất khẩu	1.298.587.835.356	-	18.309.020.086	-	-	1.316.896.855.442
Tài sản bộ phận	3.924.843.208.983	74.748.678.193	696.224.293	52.102.042.456	(78.824.224.465)	3.973.564.930.460
Tổng chi phí mua TSCĐ	23.620.276.481	-	2.898.040.085	393.518.519	-	27.111.835.065

39 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Người lập biểu

Võ Phương Thảo

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Loan

Bình Định, ngày 02 tháng 04 năm 2024

Tổng Giám đốc



LÊ VĂN THẢO



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ TÀI

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 51
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 51

12/2024
465
12/2024

Công ty Cổ phần Phú Tài

Số 278 Nguyễn Thị Định, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phú Tài (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phú Tài được thành lập theo Quyết định số 150/QĐ-BQP ngày 10 tháng 11 năm 2004 của Bộ Quốc phòng về việc chuyển Công ty Phú Tài thuộc Quân khu 5 thành Công ty Cổ phần Phú Tài.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số 4100259238 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 30 tháng 12 năm 2004 và các lần thay đổi, đến nay lần cấp thay đổi gần nhất (lần thứ 28) vào ngày 16 tháng 08 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 278 Nguyễn Thị Định, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

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

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lê Vỹ	Chủ tịch	
Ông Lê Văn Thảo	Phó Chủ tịch	
Ông Trần Thanh Cung	Thành viên	
Ông Phan Quốc Hoài	Thành viên	
Ông Nguyễn Sỹ Hòa	Thành viên	
Ông Lê Văn Lộc	Thành viên	
Ông Đỗ Xuân Lập	Thành viên độc lập	
Ông Đoàn Minh Sơn	Thành viên độc lập	(Bổ nhiệm từ ngày 16 tháng 04 năm 2023)
Ông Trần Hữu Đức	Thành viên độc lập	(Miễn nhiệm từ ngày 16 tháng 04 năm 2023)

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lê Văn Thảo	Tổng Giám đốc
Ông Trần Thanh Cung	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Quốc Hoài	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Sỹ Hòa	Phó Tổng Giám đốc

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này là Ông Lê Văn Thảo (Tổng Giám đốc).

Các thành viên Ủy ban kiểm toán bao gồm:

Ông Đoàn Minh Sơn	Chủ tịch	(Bổ nhiệm từ ngày 18 tháng 04 năm 2023)
Ông Trần Hữu Đức	Chủ tịch	(Miễn nhiệm từ ngày 18 tháng 04 năm 2023)
Ông Đỗ Xuân Lập	Thành viên	(Bổ nhiệm từ ngày 18 tháng 04 năm 2023)

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

Công ty Cổ phần Phú Tài

Số 278 Nguyễn Thị Định, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Bình Định, ngày 02 tháng 04 năm 2024

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc



LÊ VĂN THẢO



Số: 020424.003/BCTC.KT5

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Phú Tài**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phú Tài được lập ngày 02 tháng 04 năm 2024, từ trang 06 đến trang 51, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phú Tài chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu đo gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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 hợp nhất 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 củng cố 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần của chúng tôi.

Vấn đề khác

Báo cáo kiểm toán độc lập này được phát hành thay thế cho báo cáo kiểm toán độc lập số 280324.041/BCTC.KT5 ngày 28 tháng 03 năm 2024 do báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã được điều chỉnh để ghi nhận dự phòng phải thu khó đòi đối với khoản phải thu Công ty Noble House Home Furnishings LLC tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Thuyết minh 5).

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Phạm Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0777-2023-002-1
Hà Nội, ngày 02 tháng 04 năm 2024

Hoàng Thúy Nga
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0762-2023-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.941.135.680.146	3.055.259.243.612
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	428.337.603.384	272.074.930.811
111	1. Tiền		277.919.515.821	269.965.739.030
112	2. Các khoản tương đương tiền		150.418.087.563	2.109.191.781
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	19.642.998.519	27.167.130.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		19.642.998.519	21.380.003.673
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	(5.280.873.673)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	11.068.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		881.106.546.565	792.696.077.852
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	801.306.343.454	718.284.099.285
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	36.387.325.176	56.864.951.724
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	50.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	47.546.810.854	28.028.849.779
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(54.133.932.919)	(10.482.822.936)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.466.264.339.417	1.757.430.980.113
141	1. Hàng tồn kho		1.471.566.806.749	1.761.764.720.250
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(5.302.467.332)	(4.333.740.137)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		145.784.192.261	205.891.124.836
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	32.598.455.201	57.423.433.874
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		112.539.172.175	148.453.689.903
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	646.564.885	14.001.059

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.322.640.631.269	2.183.038.632.171
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		26.986.388.966	27.500.712.480
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	26.986.388.966	27.500.712.480
220	II. Tài sản cố định		1.740.613.476.366	1.796.038.893.046
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	1.719.487.677.944	1.772.569.566.007
222	- Nguyên giá		3.364.384.661.721	3.332.463.097.310
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.644.896.983.777)	(1.559.893.531.303)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	21.125.798.422	23.469.327.039
228	- Nguyên giá		46.771.252.085	46.771.252.085
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(25.645.453.663)	(23.301.925.046)
230	III. Bất động sản đầu tư		5.379.818.317	5.607.134.581
231	- Nguyên giá		5.682.906.669	5.682.906.669
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(303.088.352)	(75.772.088)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	14	13.913.537.284	38.295.850.240
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		13.913.537.284	38.295.850.240
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	255.768.271.464	14.600.000.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		255.168.271.464	-
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		600.000.000	14.600.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		279.979.138.872	300.996.041.824
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	264.924.456.609	282.813.550.947
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	35	3.089.950.913	3.036.668.246
269	3. Lợi thế thương mại	15	11.964.731.350	15.145.622.631
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.263.776.311.415	5.238.297.876.783

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(Tiếp theo)

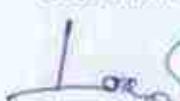
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.487.058.359.709	2.477.037.314.558
310	I. Nợ ngắn hạn		2.352.427.924.624	2.310.100.111.327
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	499.008.561.005	417.799.407.765
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	45.771.192.387	31.154.800.894
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	46.354.295.700	108.705.044.007
314	4. Phải trả người lao động		94.950.389.026	96.649.979.849
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	19.823.250.063	16.766.775.777
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	27.636.221.167	107.582.063.970
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	1.553.449.538.124	1.475.698.017.997
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	2.206.231.131	6.679.728.038
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		63.228.248.001	48.864.293.230
330	II. Nợ dài hạn		134.630.435.085	166.937.203.331
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	427.769.200	537.389.200
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	115.510.775.343	151.713.818.921
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35	3.749.401.376	2.063.193.675
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	22	14.942.469.166	12.622.801.535
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.776.717.951.706	2.761.260.561.125
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	2.776.717.951.706	2.761.260.561.125
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		669.384.030.000	680.384.030.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		669.384.030.000	680.384.030.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		-	23.564.528.968
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		1.635.896.772.394	1.488.034.236.063
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		-	2.398.764.475
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		418.222.554.867	492.859.984.324
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		160.459.824.844	75.820.834.087
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		257.762.729.823	417.039.150.237
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		53.214.594.645	74.019.019.295
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.263.776.311.415	5.238.297.875.783

Người lập biểu



Võ Phương Thảo

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mỹ Loan

Bình Định, ngày 02 tháng 04 năm 2024
Tổng Giám đốc

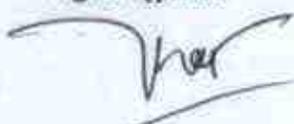


LÊ VĂN THẢO

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
 Năm 2023

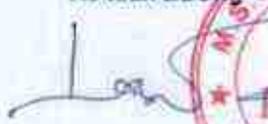
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	5.618.812.230.602	6.889.208.695.351
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26	242.340.363	2.686.641.617
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		5.618.569.890.239	6.886.522.253.734
11	4. Giá vốn hàng bán	27	4.474.327.555.274	5.346.472.824.101
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.144.242.334.965	1.540.049.429.633
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	30.019.281.345	44.619.031.500
22	7. Chi phí tài chính	29	143.457.076.970	170.663.251.634
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		116.816.101.883	110.925.843.623
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(6.949.062.213)	-
25	9. Chi phí bán hàng	30	439.292.282.902	562.684.372.653
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	248.692.530.978	232.687.750.849
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		335.870.663.247	618.633.085.997
31	12. Thu nhập khác	32	18.463.160.594	68.658.606.603
32	13. Chi phí khác	33	31.580.506.540	73.296.052.033
40	14. Lợi nhuận khác		(13.117.345.946)	(4.637.445.430)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		322.753.317.301	613.995.640.567
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34	61.652.884.612	116.305.748.331
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	35	1.633.125.034	(4.748.670.954)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		259.467.307.655	502.438.563.190
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		257.762.340.542	487.291.811.368
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.704.967.113	15.146.751.822
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	3.808	7.162

Người lập biểu



Võ Phương Thảo

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mỹ Loan



Bình Định, ngày 02 tháng 04 năm 2024
 Tổng Giám đốc

LÊ VĂN THẢO

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2023

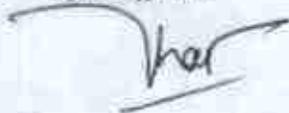
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		322.753.317.301	613.995.640.567
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		240.907.549.239	278.881.395.408
03	- Các khoản dự phòng		37.757.261.587	8.043.357.928
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		623.274.428	1.861.922.410
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(4.988.700.701)	(33.365.548.830)
06	- Chi phí lãi vay		116.816.101.883	111.403.903.009
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	59.823.953.001
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		713.868.803.737	1.040.614.623.493
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(83.141.637.629)	100.823.098.564
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		284.697.487.152	91.119.067.428
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		70.288.208.243	(267.312.673.909)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		37.438.069.585	(5.877.989.607)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		1.737.005.354	34.330.078.722
14	- Tiền lãi vay đã trả		(116.149.586.241)	(111.120.091.580)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(115.720.846.535)	(125.793.216.740)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(14.531.762.076)	(21.715.590.979)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		778.465.741.570	736.067.305.392
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(172.352.962.169)	(283.233.134.438)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		27.414.637.333	83.667.440.778
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(63.355.558.838)	(11.066.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		24.423.558.838	-
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(240.000.000.000)	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		6.102.146.311	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		4.831.557.825	1.352.827.538
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(412.936.620.700)	(209.280.866.122)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 Năm 2023
 (Theo phương pháp gián tiếp)
 (Tiếp theo)

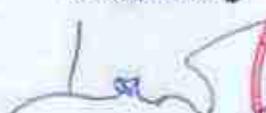
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
32	1. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(57.068.977.185)	-
33	2. Tiền thu từ đi vay		4.265.598.206.911	4.833.491.769.856
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(4.211.679.356.595)	(5.185.487.083.370)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(205.493.137.000)	(36.751.883.450)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(208.643.173.869)	(388.747.176.964)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		156.885.947.001	137.039.262.306
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		272.074.930.811	135.866.626.171
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(623.274.428)	(830.957.666)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>428.337.603.384</u>	<u>272.074.930.811</u>

Người lập biểu



Võ Phương Thảo

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mỹ Loan



Bình Định, ngày 02 tháng 04 năm 2024
 Tổng Giám đốc

LÊ VĂN THẢO

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2023

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phú Tài được thành lập theo Quyết định số 150/QĐ-BQP ngày 10 tháng 11 năm 2004 của Bộ Quốc phòng về việc chuyển Công ty Phú Tài thuộc Quân khu 5 thành Công ty Cổ phần Phú Tài.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số 4100259236 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 30 tháng 12 năm 2004 và các lần thay đổi, đến nay lần cấp thay đổi gần nhất (lần thứ 28) vào ngày 16 tháng 08 năm 2023.

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 669.384.030.000 VND, tương đương 66.938.403 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 6.249 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 6.908 người).

Lĩnh vực kinh doanh: Sản xuất công nghiệp, kinh doanh thương mại, dịch vụ.

Ngành nghề kinh doanh: Hoạt động chính của Công ty và các công ty con là:

- Cắt tạo đá và hoàn thiện đá granite, đá bazal, đá marble;
- Khai thác đá granite, đá bazal, khai thác đá, cát, sỏi làm vật liệu xây dựng;
- Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế, sản xuất các sản phẩm khác từ gỗ;
- Sản xuất đá dăm, bột đá và các sản phẩm tương tự;
- Cho thuê vận phông;
- Mua bán các sản phẩm từ đá granite, đá bazal, đá marble;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác;
- Mua bán xe ô tô và phụ tùng; bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác;
- Đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Cấu trúc tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuấn Đạt	Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	100%	Khai thác, chế biến đá
Công ty CP Đá Universal	Quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh	60%	Kinh doanh, chế biến đá
Công ty CP Vina G7	Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	75%	Khai thác, kinh doanh, chế biến gỗ
Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định	Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	100%	Mua bán, sửa chữa xe ô tô
Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng	Thành phố Đà Nẵng	100%	Mua bán, sửa chữa xe ô tô
Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai	Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	100%	Khai thác, kinh doanh, chế biến gỗ
Công ty Sản xuất Đá Granit TNHH	Thành phố Hồ Chí Minh	70%	Khai thác, chế biến đá
Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài	Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	100%	Kinh doanh bất động sản

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu Phú Yên	Huyện Đông Xuân, tỉnh Phú Yên	100%	Khai thác, chế biến đá
Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Sơn Phát	Huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa	99%	Khai thác, chế biến đá
Công ty CP Đá Phú Tài Ninh Thuận	Thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận	98%	Sản xuất, chế biến đá
Công ty TNHH MTV Đá thạch anh cao cấp Phú Tài	Huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	100%	Sản xuất, chế biến đá
Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định	Huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định	100%	Sản xuất giường, tủ, bàn ghế
Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình Định	Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	100%	Sản xuất, chế biến đá và bột đá
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Yên Bái	Huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái	100%	Khai thác, chế biến đá
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa (I)	Huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa	100%	Khai thác, chế biến đá
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai (II)	Huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	100%	Khai thác, chế biến đá
Công ty TNHH MTV Phú Tài Home (III)	Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh	100%	Thương mại các sản phẩm gỗ, đá

- (i) Theo Quyết định số 31/QĐ-HĐQT ngày 22 tháng 03 năm 2023 của Hội đồng quản trị, Công ty đã thành lập Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa ("Đá Phú Tài Khánh Hòa") với vốn điều lệ 60 tỷ VND (do Công ty sở hữu 100%). Ngày 07 tháng 04 năm 2023, Đá Phú Tài Khánh Hòa đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu với mã số doanh nghiệp 4201976536; địa chỉ công ty con tại: thôn Ninh Lâm, xã Vạn Khánh, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam; hoạt động kinh doanh chính là: khai thác và chế biến đá granida, đá bazal, đá Marble; khai thác đá cát sỏi làm vật liệu xây dựng.
- (ii) Theo Quyết định số 27/QĐ-HĐQT ngày 22 tháng 03 năm 2023 của Hội đồng quản trị, Công ty đã thành lập Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai ("Đá Phú Tài Đồng Nai") với vốn điều lệ 50 tỷ VND (do Công ty sở hữu 100%). Ngày 18 tháng 04 năm 2023, Đá Phú Tài Đồng Nai đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu với mã số doanh nghiệp 3603910653; địa chỉ công ty con tại: Lô số IX, KCN Nhơn Trạch II - Nhơn Phú, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam; hoạt động kinh doanh chính là: khai thác và chế biến đá granida, đá bazal, đá Marble; khai thác đá cát sỏi làm vật liệu xây dựng.
- (iii) Theo Quyết định số 146/QĐ-HĐQT ngày 25 tháng 10 năm 2023 của Hội đồng quản trị, Công ty đã thành lập Công ty TNHH MTV Phú Tài Home ("Phú Tài Home") với vốn điều lệ 50 tỷ VND (do Công ty sở hữu 100%). Ngày 31 tháng 10 năm 2023, Phú Tài Home đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu với mã số doanh nghiệp 0318138225; địa chỉ công ty con tại: 14E Phan Văn Trị, Phường 7, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam; hoạt động kinh doanh chính là: thương mại các sản phẩm gỗ và đá.

Thông tin về tái cấu trúc tập đoàn

Trong năm, Công ty đã hoàn tất các thủ tục để thoái giảm vốn đầu tư tại Công ty CP Vật liệu Xây dựng Phú Yên ("Vật liệu Xây dựng Phú Yên") theo quyết định của Hội đồng quản trị Công ty. Việc thoái giảm vốn đầu tư dẫn đến Vật liệu Xây dựng Phú Yên không còn là công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 mà đã được chuyển thành khoản Đầu tư vào công ty liên kết và được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ ngày trở thành công ty liên kết.

Đặc điểm hoạt động trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm 2023, hoạt động kinh doanh của Công ty và các công ty con gặp nhiều khó khăn do tác động của suy giảm kinh tế toàn cầu, thị trường bất động sản trong nước đình trệ khiến cho sản lượng tiêu thụ trong nước và xuất khẩu giảm mạnh. Trong khi đó giá cả nguyên vật liệu, chi phí đầu vào tiếp tục có xu hướng tăng do lạm phát vẫn ở mức cao. Công ty và các công ty con đã thực hiện các biện pháp cắt giảm sản lượng sản xuất cũng như áp dụng các chính sách giảm giá bán để hỗ trợ cho hoạt động tiêu thụ. Ngoài ra, Công ty tiếp tục thực hiện chủ trương về tái cơ cấu lại các đơn vị ngành đa và gộp thông qua việc sáp nhập các chi nhánh vào các công ty con thành lập mới tại tỉnh Đồng Nai, Khánh Hòa, Bình Định, thoái vốn đầu tư tại Công ty CP Vật liệu Xây dựng Phú Yên và dừng hoạt động các chi nhánh hoạt động kém hiệu quả. Các nguyên nhân chủ yếu nêu trên đã dẫn đến doanh thu bán hàng và kết quả kinh doanh của Công ty năm nay giảm đáng kể so với năm trước.

2 CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

Lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

Công ty mẹ sau khi thoái một phần vốn và mất quyền kiểm soát đối với công ty con, công ty con trở thành công ty liên kết. Khoản lãi, lỗ ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn và giá trị tài sản thuần chuyển nhượng cộng với số lợi thế thương mại được ghi giảm là toàn bộ số lợi thế thương mại còn chưa phân bổ.

2.4 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Mức phân bổ các loại chi phí trả trước và lợi thế thương mại;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại

được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ, Công ty sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

2.8 Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mua trong năm được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Hợp nhất kinh doanh" và "Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết".

Trong báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu năm tài chính, Công ty thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các năm trước, Công ty điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu năm tài chính.
- Đối với phần điều chỉnh do chênh lệch đánh giá lại tài sản và chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán của các năm trước, Công ty xác định điều chỉnh vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết phát sinh trong năm, Công ty loại trừ phần cổ tức ưu đãi của các cổ đông khác (nếu cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu); số dự kiến trích quỹ khen thưởng, phúc lợi của công ty liên doanh, liên kết; phần lãi liên quan tới giao dịch công ty liên doanh, liên kết góp vốn hoặc bán tài sản cho Công ty trước khi xác định phần sở hữu của Công ty trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên doanh, liên kết năm tài chính. Sau đó Công ty điều chỉnh giá trị khoản đầu tư tương ứng với phần sở hữu trong lãi, lỗ của công ty liên doanh liên kết và ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Báo cáo tài chính của công ty liên doanh liên kết được lập cùng năm với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.9 Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

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, các khế ước vay nợ, 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 phòng 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 làm 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.

2.10 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

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

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được lập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.11 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.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu phát sinh các khoản chi phí sau ghi nhận ban đầu làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm mà chi phí phát sinh.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	04 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 12 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 08 năm
- Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 12 năm
- Chi phí đền bù san lấp mặt bằng	10 - 25 năm
- Quyền sử dụng đất	50 năm
- Quyền khai thác mỏ đá	10 - 25 năm
- Phần mềm máy vi tính	05 năm
- Tài sản cố định vô hình khác	02 - 20 năm

2.12 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	50 năm
--------------------------	--------

2.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.14 Thuế hoạt động

Thuế hoạt động là loại hình thuế tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuế hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.15 Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất và hạ tầng trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê gắn với hạ tầng mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 năm đến 03 năm.

Chi phí phục vụ khai thác mỏ được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 03 tháng đến 60 tháng.

Chi phí sửa chữa lớn máy móc, thiết bị, nhà xưởng, văn phòng được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 năm đến 03 năm.

Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 năm đến 03 năm.

2.16 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.17 Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.18 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.19 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí thuê đất, chi phí vận chuyển... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.20 Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;

- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm tài chính được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

Chi phí hoàn nguyên môi trường cho các mỏ khai thác được trích trước căn cứ theo tổng dự toán chi phí phục hồi môi trường và thời hạn khai thác mỏ đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Việc trích trước này đảm bảo được nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí tránh việc biến động chi phí lớn cho năm tài chính thực hiện hoàn nguyên môi trường.

2.21 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm báo cáo về cho thuê tài sản được kết chuyển vào doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm báo cáo.

2.22 Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.23 Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.24 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh gồm: chiết khấu thương mại và giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu trên báo cáo tài chính của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

2.25 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

2.26 Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.27 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Chính sách ưu đãi thuế

Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu ngày 04 tháng 09 năm 2020 với mã số dự án 2720780240 chứng nhận nhà đầu tư Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định có quy định các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư, cụ thể Công ty được miễn giảm thuế thu nhập doanh nghiệp 04 năm đầu và giảm 50% số thuế phải nộp trong 09 năm tiếp theo.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 7675111413 do Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Đồng Nai cấp ngày 30 tháng 07 năm 2019, Công ty TNHH MTV Đá Thạch anh cao cấp Phú Tài được miễn thuế TNDN trong 02 năm và giảm 50% trong 04 năm tiếp theo kể từ năm đầu tiên dự án có thu nhập chịu thuế; trường hợp không có thu nhập chịu thuế trong 3 năm kể từ năm đầu tiên dự án có doanh thu thì thời gian miễn thuế, giảm thuế được tính từ năm thứ 4.

Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.28 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho số đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.29 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phân quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trung việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.30 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hợp nhất hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	17.078.030.596	14.675.760.937
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	260.841.485.225	255.289.978.093
Các khoản tương đương tiền (i)	150.418.087.563	2.109.191.781
	428.337.603.384	272.074.930.811

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng có giá trị 150.418.087.563 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,00% - 4,25 %/năm.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	11.068.000.000	-
	-	-	11.068.000.000	-

b) Chứng khoán kinh doanh

	Mã CK	31/12/2023			01/01/2023		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị cổ phiếu		19.642.998.519	20.029.937.100	-	21.380.003.873	15.649.130.000	(5.280.873.873)
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	TCB	3.690.379.840	3.711.060.000	-	1.057.584.000	775.500.000	(282.084.000)
- Công ty CP Tập đoàn PC1	PC1	3.248.114.875	3.643.200.000	-	-	-	-
- Công ty CP VICOSTONE	VCS	-	-	-	6.516.946.723	3.709.200.000	(2.807.746.723)
- Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	DIG	2.110.217.250	2.140.000.000	-	2.239.389.455	1.716.000.000	(523.389.455)
- Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP	KBC	942.842.498	952.500.000	-	1.887.975.736	1.694.000.000	(193.975.736)
- Tổng Công ty MBLand (i)		450.000.000	-	-	450.000.000	-	-
- Chứng khoán và công cụ tài chính khác		9.201.444.056	9.583.177.100	-	9.228.107.959	7.754.430.000	(1.473.677.959)
		19.642.998.519	20.029.937.100	-	21.380.003.873	15.649.130.000	(5.280.873.873)

Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn HNX, HOSE và UPCOM tại ngày 30 tháng 12 năm 2022 và 29 tháng 12 năm 2023.

(i) Riêng khoản đầu tư vào cổ phiếu Tổng Công ty MBLand, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này do chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

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

Địa chỉ	31/12/2023		01/01/2023	
	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết %	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết %	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết				
- Công ty CP Vật liệu Xây dựng Phú Yên (i)	49,01%	15.454.911.694	-	-
- Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà (ii)	50,00%	239.713.359.770	-	-
		255.168.271.464		

(i) Theo quyết định của Hội đồng quản trị, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 50.700 cổ phần (trong tổng số 1.557.701 cổ phần) tại Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên ("Vật liệu Xây dựng Phú Yên"). Sau giao dịch chuyển nhượng, tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty còn sở hữu 1.507.001 cổ phần, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết tại Vật liệu Xây dựng Phú Yên đã giảm từ 50,65% xuống còn 49,01%. Do đó, khoản đầu tư vào công ty này đã được phân loại là Đầu tư vào công ty liên kết và được Công ty hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ ngày trở thành công ty liên kết.

(ii) Theo Nghị quyết số 92/QĐ-HĐQT ngày 28 tháng 10 năm 2022 của Hội đồng quản trị, Công ty đã tham gia thành lập một công ty liên doanh là Công ty CP Phú Tài Văn Hà ("Phú Tài Văn Hà") để thực hiện Dự án đầu tư Khu đô thị Văn Hà, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn với tổng vốn điều lệ là 480 tỷ VND, trong đó vốn góp của Công ty là 240 tỷ VND (tương đương với 24.000.000 cổ phần), tương ứng tỷ lệ nắm giữ 50%. Ngày 14 tháng 03 năm 2023, Phú Tài Văn Hà đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu với mã số doanh nghiệp 4101626062, địa chỉ của công ty tại: Số 278 Nguyễn Thị Định, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đã góp đủ vốn điều lệ vào Phú Tài Văn Hà theo cam kết.

d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào đơn vị khác				
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Chánh Phú Hòa (iii)	-	-	14.000.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư Công nghiệp Hóa chất Lào Cai	800.000.000	-	800.000.000	-
	800.000.000	-	14.800.000.000	-

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

(iii) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần sở hữu tại Công ty CP Đầu tư Xây dựng Chánh Phú Hòa cho ông Nguyễn Văn Thiên.

Đầu tư vào đơn vị khác

Thông tin chi tiết về các công ty đầu tư dài hạn khác của Công ty vào ngày 31/12/2023 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Đầu tư Công nghiệp Hóa chất Lào Cai	Thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai	4,00%	Khai thác quặng kinh loại không chứa sắt

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Masterbrand Cabinets	94.491.336.153	-	74.152.945.498	-
Brico Depot Sas	26.085.262.000	-	9.420.254.230	-
Carrefour Imports SAS	41.879.885.809	-	62.762.135.741	-
Home Goods Inc	24.094.357.700	-	-	-
Forest Products Distributors Inc.	6.056.048.964	-	38.690.368.567	-
Anavii Company Ltd	10.984.463.073	-	25.653.369.531	-
Kingfield International Enterprise	9.327.023.188	-	-	-
Coop Danmark Speditionen A/S	14.043.041.583	-	13.755.394.113	-
Noble House Home Furnishings LLC (i)	60.938.466.178	(42.656.926.323)	7.834.406.929	-
TJX Australia Pty Limited	15.829.348.237	-	-	-
Fabuwood Công ty TNHH Gỗ Huỳnh Lê	19.437.093.782 24.816.412.574	- -	12.132.483.455 -	- -
Các khách hàng khác	453.323.804.215	(9.975.185.898)	474.092.741.221	(9.891.303.561)
	801.306.343.454	(52.632.112.219)	718.284.099.285	(9.891.303.561)

- (i) Ngày 11 tháng 9 năm 2023, 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 theo Chương 11 của Bộ Luật Phá sản Hoa Kỳ. Do đó, Công ty chưa thể thu hồi được khoản nợ phải thu Noble House liên quan đến các đơn hàng sản phẩm gỗ đã bán cho Noble House trong năm. 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. Căn cứ theo các tài liệu số 21 ngày 12 tháng 09 năm 2023 nộp tại Tòa án về hợp đồng mua bán tài sản giữa Noble House và GigaCloud và tài liệu số 166 ngày 20 tháng 10 năm 2023 về tóm tắt tài sản và nợ phải trả do Giám đốc tài chính của Noble House gửi đến Tòa, Công ty ước tính mức trích lập dự phòng dựa trên số tiền thu từ thanh lý tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả theo thứ tự ưu tiên đối với nợ có đảm bảo, sau đó đến các khoản nợ không có đảm bảo. Theo đó, mức trích lập dự phòng được Công ty xác định tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 70%.

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Xincheng International	166.218.151	-	8.969.730.000	-
Sudima International PTE LTD	1.281.732.284	-	-	-
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Lê Giang	-	-	5.485.440.837	-
Các người bán khác	34.939.374.741	(1.501.820.700)	42.409.780.887	(373.419.375)
	36.387.325.176	(1.501.820.700)	56.864.951.724	(373.419.375)

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Phải thu về cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là các khoản cho Bà Đào Thị Liên vay 25 tỷ VND và Bà Lê Thị Trang vay 25 tỷ VND theo các hợp đồng ký giữa Công ty và các cá nhân; loại tiền cho vay là VND; lãi suất cho vay được thả nổi theo lãi suất ngân hàng thương mại; mục đích cho vay để thu lãi hằng kỳ, thời hạn cho vay là từ 12 tháng trở xuống, hình thức đảm bảo khoản vay là tín chấp.

8 PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về lãi tiền gửi	2.491.564.081	-	-	-
Phải thu về tạm ứng	20.921.808.578	-	18.984.885.059	-
Ký cược, ký quỹ	3.247.678.475	-	74.911.010	-
Phải thu tiền bán chứng khoán (i)	8.349.990.000	-	2.425.000.000	-
Phải thu về tiền BHXH, BHYT, BHTN	1.278.585.414	-	1.168.234.744	-
Các khoản phải thu về phí bảo trí (ii)	9.396.721.494	-	-	-
Phải thu khác	1.860.462.812	-	5.375.818.966	(218.100.000)
	47.546.810.854	-	28.028.849.779	(218.100.000)
b) Dài hạn				
Phải thu về tạm ứng	5.264.117.230	-	4.099.575.054	-
Phải thu tiền đến bù giải phóng mặt bằng trừ vào tiền thuê đất tại Xi nghiệp Thăng Lợi (iii)	2.579.104.219	-	2.676.369.763	-
Tiền ký quỹ phục hồi môi trường sau khai thác mỏ (iv)	18.310.467.517	-	20.299.767.663	-
Các khoản đất coc	812.700.000	-	425.000.000	-
	26.966.388.966	-	27.500.712.480	-

(i) Phải thu tiền bán chứng khoán là các khoản tiền bán chứng khoán kinh doanh chưa về tài khoản của Công ty tại các công ty chứng khoán vào ngày cuối năm tài chính.

- (ii) Đây là tiền kinh phí bảo trì 2% của các căn chung cư chưa bán của dự án Chung cư cao tầng hồ sinh thái đầm Đồng Đa (Phú Tài Residence). Trong năm, Công ty đã tính theo quy định để thực hiện bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị chung cư. Công ty sẽ thu hồi khoản kinh phí bảo trì này khi khi bán các căn hộ còn lại của dự án.
- (iii) Tiền đến bù giải phóng mặt bằng tại Xi nghiệp Thắng Lợi sẽ tiếp tục được bù trừ với tiền thuê đất phải nộp theo thông báo báo tiền thuê đất hàng năm.
- (iv) Đây là các khoản tiền ký quỹ phục hồi môi trường đối với hoạt động khai thác đã được Công ty nộp theo các thông báo của cơ quan có thẩm quyền.

9 NỢ XẤU

Các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Noble House Home Furnishings LLC	60.938.466.178	18.281.539.853	-	-
Công ty TNHH Tân Cương	1.175.007.342	-	1.175.007.342	-
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Vương Minh	-	-	1.385.606.000	-
Made.com Design Ltd	4.048.090.020	3.087.080.919	4.604.496.610	3.643.487.509
Công ty TNHH Hà Bình	668.552.930	-	668.552.930	-
Công ty TNHH Đá Granite Bình Định	507.015.869	-	507.015.869	-
Các khoản phải thu khác	12.453.852.983	4.288.431.639	10.035.950.864	4.230.318.170
	79.790.985.330	25.657.052.411	18.356.628.615	7.873.805.679

10 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	-	-	5.024.528.795	-
Nguyên liệu, vật liệu	385.642.163.182	(3.179.522.643)	464.260.304.256	(3.179.522.643)
Công cụ, dụng cụ	164.510.574	-	1.073.576.725	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	613.260.525.491	(1.154.217.494)	603.525.984.364	(1.154.217.494)
- Sản phẩm đá, gỗ	453.030.055.717	(1.154.217.494)	487.051.375.248	(1.154.217.494)
- Bất động sản (i)	159.782.786.185	-	115.398.693.381	-
- Dịch vụ sửa chữa ô tô	447.683.589	-	1.075.915.735	-
Thành phẩm	418.133.067.913	-	558.049.579.971	-
- Bất động sản (ii)	227.264.868.633	-	255.282.885.552	-
- Sản phẩm đá, gỗ	190.868.199.280	-	302.766.694.419	-
Hàng hoá	54.366.539.589	(968.727.195)	129.630.746.139	-
	1.471.566.806.749	(5.302.467.332)	1.761.764.720.250	(4.333.740.137)

(i) Đây là chi phí đầu tư xây dựng Dự án chung cư cao tầng Phú Tài Central Life, được thực hiện theo Quyết định số 43/QĐ-HĐQT ngày 25 tháng 05 năm 2022 của Hội đồng quản trị Công ty CP Phú Tài, với các thông tin chính như sau:

- Tên dự án: Dự án tại Khu đất Kho Việt Rạng cũ (phần còn lại), phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.
- Tên thương mại: Chung cư cao tầng Phú Tài Central Life;
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Bất Động Sản Phú Tài;
- Địa điểm đầu tư: đường Hoàng Văn Thụ, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định;
- Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng chung cư thương mại;
- Quy mô dự án: diện tích đất là 2.920 m²; tổng diện tích xây dựng công trình là 1.271,15 m²; số tầng nổi (không kể hầm, tầng kỹ thuật và mái) là 25 tầng; tổng số căn hộ 380 căn (trong đó căn hộ ở có chức năng thương mại là 12 căn, căn hộ ở là 368 căn);
- Tổng mức đầu tư của dự án: 614.961.486.209 VND;
- Nguồn vốn đầu tư: vốn tự có, vốn vay và vốn lưu động;
- Thời gian thực hiện dự án: từ tháng 11 năm 2021 dự kiến đến tháng 8 năm 2025.

(ii) Thành phẩm bất động sản là các căn hộ đã hoàn thành chờ bán hoặc bán giao tại Dự án chung cư cao cấp hồ sinh thái đầm Đồng Đa (Phú Tài Residence) tại Đường Lê Đức Thọ, phường Hải Cảng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định gồm 634 căn hộ. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty TNHH MTV Bất Động Sản Phú Tài (công ty con) đã bán giao 453 căn hộ, số dư còn lại là giá trị của 181 căn hộ.

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí phục vụ khai thác mỏ	2.160.952.059	3.518.849.509
Công cụ dụng cụ xuất dùng	11.100.860.152	17.649.964.005
Chi phí sửa chữa máy móc, thiết bị, nhà xưởng	6.646.299.568	23.807.746.051
Chi phí tiền bảo hiểm	6.302.845.428	5.900.565.150
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	6.387.697.998	6.546.309.160
	32.598.455.201	57.423.433.874
b) Dài hạn		
Chi phí trả trước về tiền thuê đất và cơ sở hạ tầng (i)	155.091.136.664	156.958.991.777
Chi phí về quyền thuê đất Nhà máy Sơn Phát và mỏ đá Đa Lộc	46.942.564.565	48.289.604.316
Chi phí phục vụ khai thác mỏ	26.481.965.811	21.343.711.885
Công cụ dụng cụ xuất dùng	11.530.535.816	15.958.865.915
Chi phí sửa chữa lớn máy móc, thiết bị, nhà xưởng	14.333.573.339	26.398.083.078
Chi phí trả trước dài hạn khác	10.544.680.414	13.864.493.977
	264.924.456.609	282.813.550.947

(i) Công ty và các công ty con có ký các hợp đồng thuê đất và cơ sở hạ tầng để làm địa điểm cho các nhà máy sản xuất gỗ và đá tại các tỉnh Bình Định, Đồng Nai, Phú Yên, Khánh Hòa với thời gian thuê từ 03 năm đến 50 năm. Công ty và các công ty con đã thanh toán trước cho thời gian thuê và thực hiện phân bổ vào chi phí hàng năm theo thời hạn thuê.

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	1.271.506.959.881	1.706.962.380.324	347.854.684.358	5.372.919.010	766.153.737	3.332.463.097.310
- Mua trong năm	4.024.564.141	94.180.170.507	9.875.580.049	294.796.194	6.594.000	108.381.706.891
- Đầu tư XDCB hoàn thành	33.819.908.609	61.852.356.141	13.902.790.059	-	-	109.575.054.809
- Thanh lý, nhượng bán	(2.459.142.830)	(87.967.216.253)	(8.231.599.059)	(1.207.667.884)	-	(79.865.626.026)
- Giảm do thoái vốn công ty con	(24.544.041.516)	(72.271.911.657)	(9.286.699.908)	(66.918.182)	-	(106.169.571.263)
Số dư cuối năm	1.282.348.248.285	1.722.755.779.062	354.114.755.499	4.393.131.138	772.747.737	3.364.384.661.721
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	508.106.836.931	878.322.829.657	166.015.723.461	5.265.244.687	180.896.567	1.559.893.531.303
- Khấu hao trong năm	68.646.281.764	136.223.039.860	29.299.486.403	55.919.982	51.062.379	234.275.790.368
- Thanh lý, nhượng bán	(5.750.717.295)	(43.802.102.444)	(6.505.142.078)	(1.207.667.884)	-	(57.065.629.701)
- Giảm do thoái vốn công ty con	(17.966.993.410)	(64.101.787.231)	(10.071.009.370)	(66.918.182)	-	(92.206.708.193)
Số dư cuối năm	553.037.407.990	906.841.979.842	180.739.058.416	4.046.578.583	231.958.946	1.644.896.983.777
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	763.398.122.950	828.639.550.667	179.838.960.897	107.674.323	585.257.170	1.772.569.566.007
Tại ngày cuối năm	729.310.840.295	815.913.799.220	173.375.697.083	346.552.555	540.788.791	1.719.487.677.944

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 867.799.056.452 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 911.788.583.323 VND).

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 512.427.746.422 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 505.727.860.765 VND).

13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chi phí đến bù giải phóng mặt VND	Quyền sử dụng đất VND	Quyền khai thác mỏ VND	Phần mềm máy vi tính VND	TSCĐ vô hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	11.705.395.393	12.303.892.946	21.944.021.828	86.416.000	731.525.918	46.771.252.085
Số dư cuối năm	11.705.395.393	12.303.892.946	21.944.021.828	86.416.000	731.525.918	46.771.252.085
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	9.639.369.897	4.415.680.532	8.428.932.699	86.416.000	731.525.918	23.301.925.046
- Khấu hao trong năm	850.936.924	426.470.365	1.066.121.328	-	-	2.343.529.617
Số dư cuối năm	10.490.306.821	4.842.150.897	9.495.054.027	86.416.000	731.525.918	25.645.453.663
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	2.066.025.496	7.888.212.414	13.515.089.129	-	-	23.469.327.039
Tại ngày cuối năm	1.215.088.572	7.461.742.049	12.448.967.801	-	-	21.125.798.422

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 1.453.035.065 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 1.453.035.065 VND);

14 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Mua sắm	4.752.681.389	4.172.531.242
- Máy móc thiết bị ngành gỗ	-	1.925.633.931
- Máy móc thiết bị ngành đá	4.752.681.389	2.246.897.311
Xây dựng cơ bản	9.160.855.895	34.123.318.988
- Chi phí xây dựng mỏ đá Đa Dụ	-	8.488.640.045
- Dự án Nhà máy chế biến nguyên liệu đá thạch anh	2.116.324.554	8.740.736.425
- Chi phí xây dựng mỏ đá Sông Hình	1.039.964.500	1.039.964.500
- Các dự án khác	6.004.566.841	15.853.978.028
	<u>13.913.537.284</u>	<u>38.295.850.240</u>

15 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Số dư đầu năm	15.145.622.631	18.345.265.870
Số phân bổ trong năm	3.180.891.281	3.199.643.239
Số dư cuối năm	<u>11.964.731.350</u>	<u>15.145.622.631</u>

16 PHẢI TRÁ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên liên quan	2.766.082.548	2.766.082.548	4.380.868.342	4.380.868.342
Công ty CP Vật liệu Xây dựng Phú Yên	2.766.082.548	2.766.082.548	4.380.868.342	4.380.868.342
Bên khác	496.242.478.457	496.242.478.457	413.418.539.423	413.418.539.423
Công ty TNHH Hoàng Giang	40.986.664.578	40.986.664.578	50.440.478.619	50.440.478.619
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Vũ Tín	7.259.333.460	7.259.333.460	6.945.726.780	6.945.726.780
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Giang Đạt Thành	9.691.701.600	9.691.701.600	7.798.403.730	7.798.403.730
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Hoà keo Bình Thạnh	8.000.669.050	8.000.669.050	6.332.281.600	6.332.281.600
Công ty TNHH MTV gỗ Hoàng Thông	27.672.282.070	27.672.282.070	6.980.787.247	6.980.787.247
Các người bán khác	402.631.827.699	402.631.827.699	334.920.861.447	334.920.861.447
	<u>499.008.561.005</u>	<u>499.008.561.005</u>	<u>417.799.407.765</u>	<u>417.799.407.765</u>

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Khách hàng trả trước tiền mua nhà Dự án Bất động sản (i)	9.045.902.843	3.029.817.593
Các khoản người mua trả tiền trước khác	36.725.289.544	28.124.983.101
	45.771.192.387	31.154.800.694

(i) Đây là các khoản khách hàng trả trước tiền mua nhà của Dự án chung cư cao tầng hồ sinh thái đầm Đồng Đa (Phú Tài Residence) do Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài (công ty con) thực hiện.

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Do thoái vốn công ty con	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	7.123.585.591	90.380.720.456	91.152.116.680	(367.094.094)	286.484.373	6.273.579.646
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	1.082.095.983	1.243.454.583	-	161.358.600	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	83.306.819.585	61.345.580.527	115.720.846.535	(715.007.926)	189.766.751	28.406.312.402
Thuế thu nhập cá nhân	13.001.059	712.552.286	12.755.892.393	13.280.398.484	58.667.683	6.955.161	240.667.980
Thuế tài nguyên	-	6.292.632.780	31.557.922.590	34.615.545.849	(169.507.522)	-	3.065.501.999
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	1.542.934.341	3.400.626.751	4.882.086.350	(61.474.742)	-	-
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	1.000.000	585.659.582	791.428.540	758.555.160	-	-	617.532.962
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	9.140.859.842	18.083.739.158	19.082.063.422	(391.834.867)	-	7.750.700.711
	14.001.059	108.705.044.007	219.398.006.398	280.735.067.063	(1.646.251.468)	646.564.885	46.354.295.700

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay	357.884.097	1.107.248.130
Trích trước tiền thuê đất	1.197.604.345	1.590.526.389
Trích trước chi phí tiền điện	5.153.657.348	1.361.235.151
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới	4.627.824.653	5.657.312.392
Trích trước chi phí vận tải, vận chuyển	2.291.185.999	1.077.829.083
Trích trước chi phí thiết kế, vật tư đi kèm	1.217.917.600	2.500.149.265
Trích trước chi phí khuyến mại hoạt động bán xe ô tô	1.866.244.684	69.539.457
Chi phí phải trả khác	3.080.931.357	3.402.935.910
	19.823.250.083	16.766.775.777

20 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	6.787.744.431	4.440.075.700
Phải trả về BHXH, BHYT, BHTN	143.053.325	239.893.345
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	583.133.775	1.370.000.000
Cổ tức lợi nhuận phải trả	335.755.800	69.752.086.800
Lãi vay phải trả Công ty CP Vinacam	200.000.000	200.000.000
Tiền thuê đất phải trả Cục Tài chính - Bộ Quốc phòng	12.791.999.054	12.602.947.000
Lãi vay phải trả	1.498.514.136	827.615.807
Tiền Đảng phí, đoàn phí công đoàn	3.284.264.860	2.252.100.037
Phải trả khác	2.011.755.786	15.897.345.281
	27.636.221.167	107.582.063.970
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	427.789.200	537.389.200
	427.789.200	537.389.200

21 CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2023		Trong năm			31/12/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Do thoái vốn công ty con	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND						
a) Vay ngắn hạn							
Vay ngắn hạn (i)	1.366.312.401.601	1.366.312.401.601	4.176.447.073.795	4.065.356.418.854	(9.776.718.486)	1.467.626.337.956	1.467.626.337.956
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	109.585.616.496	109.585.616.496	70.823.200.168	94.171.421.419	(414.195.077)	85.823.200.168	85.823.200.168
	1.475.898.017.997	1.475.898.017.997	4.247.270.273.963	4.159.527.840.273	(10.190.913.563)	1.553.449.538.124	1.553.449.538.124
b) Vay dài hạn (ii)							
Vay dài hạn	165.914.416.763	165.914.416.763	89.151.223.116	97.922.937.741	(3.508.726.627)	153.633.975.511	153.633.975.511
Trái phiếu thương	95.385.018.654	95.385.018.654	714.981.346	48.400.000.000	-	47.700.000.000	47.700.000.000
	261.299.435.417	261.299.435.417	89.866.204.462	146.322.937.741	-	201.333.975.511	201.333.975.511
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	(109.585.616.496)	(109.585.616.496)	(70.823.200.168)	(94.171.421.419)		(85.823.200.168)	(85.823.200.168)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	151.713.818.921	151.713.818.921				115.510.775.343	115.510.775.343

(i) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn và nợ dài hạn đến hạn trả như sau:

	Lãi suất năm	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2023		01/01/2023	
				USD	VND	USD	VND
Vay ngắn hạn (VND)					1.213.025.266.131		770.772.420.300
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh	Thế chấp (*)		213.512.367.862		265.366.561.333
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh	Thế chấp (*)		377.749.395.319		259.680.077.643
Ngân hàng TMCP Quân đội	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh	Thế chấp (*)		190.026.177.242		131.732.918.141
Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh	Thế chấp (*)		35.732.480.543		12.946.284.383
Ngân hàng HSBC Việt Nam	Theo từng hợp đồng vay	Phục vụ hoạt động kinh	Tin chấp		70.652.393.772		26.500.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	Theo từng hợp đồng vay	Phục vụ hoạt động kinh	Thế chấp (*)		44.622.888.519		-
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà	Theo hợp đồng vay	Phục vụ hoạt động kinh	Tin chấp		237.500.000.000		-
Vay ngắn hạn cá nhân	Theo từng hợp đồng vay	Phục vụ hoạt động kinh	Tin chấp		43.229.562.874		74.546.578.820
Vay ngắn hạn (USD)					254.601.071.825		595.539.981.201
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh	Thế chấp (*)	1.043.309,52	25.467.185.383	-	-
Ngân hàng TMCP Quân đội	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh	Tin chấp và Thế chấp (*)	47.224,84	1.154.175.090	879.200,00	20.876.604.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh	Thế chấp (*)	1.076.371,98	142.289.649.652	17.142.131,42	406.782.778.597
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	Theo từng hợp đồng vay	Phục vụ hoạt động kinh	Tin chấp	3.504.706,00	85.690.061.700	3.731.011,15	88.648.824.924
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	Theo từng hợp đồng vay	Phục vụ hoạt động kinh	Tin chấp		-	3.340.294,00	79.231.773.680
					<u>1.467.626.337.956</u>		<u>1.366.312.401.501</u>

(ii) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2023	01/01/2023
						VND	VND
Vay dài hạn							
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	Thả nổi	2023	Phục vụ dự án	Thế chấp (*)	-	125.870.395.060
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	Thả nổi	2025	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp (*)	90.000.000.000	1.128.756.250
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	Thả nổi	2025	Phục vụ dự án	Thế chấp (*)	63.633.975.511	8.158.993.664
Ngân hàng TMCP Quân đội	USD	Thả nổi	2023	Phục vụ dự án	Thế chấp (*)	-	237.953.394
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	VND	Thả nổi	2023	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp (*)	-	30.518.318.395
Trái phiếu phát hành (**)		Thả nổi				47.700.000.000	95.385.018.654
						201.333.975.511	281.299.435.417
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng						(85.823.200.168)	(109.585.616.496)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng						115.510.775.343	151.713.818.921

(*) Các khoản vay được đảm bảo, thế chấp bằng tài sản theo các hợp đồng thế chấp và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ.

(**) Trong năm 2019 và năm 2020, Công ty đã thực hiện phát hành trái phiếu riêng lẻ thông qua đại lý phát hành dành cho đối tượng dưới 100 nhà đầu tư theo các đợt phát hành sau:

Phát hành riêng lẻ 1.500 trái phiếu với mệnh giá 100 triệu VND/trái phiếu theo Nghị quyết 105/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 10 năm 2019, với mục đích: thanh toán chi phí để thực hiện dự án Nhà máy Thạch Anh nhân tạo tại Khu công nghiệp Dệt May - Nhơn Trạch, Đồng Nai; việc phát hành được thực hiện đợt 1 vào ngày 12/11/2019 với số lượng 204 trái phiếu, đợt 2 vào ngày 17/12/2019 với số lượng 256 trái phiếu, đợt 3 vào ngày 16/01/2020 với số lượng 600 trái phiếu và đợt 4 vào ngày 21/08/2020 với số lượng 440 trái phiếu cho 01 nhà đầu tư là Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Định; giá phát hành bằng 100% mệnh giá; hình thức trái phiếu là chứng chỉ; kỳ hạn trái phiếu là 60 tháng kể từ ngày phát hành; lãi suất trái phiếu cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên là 9%/năm, các kỳ tiếp theo sẽ điều chỉnh theo lãi suất trung dài hạn, kỳ hạn 24 tháng của Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Định; tài sản đảm bảo là Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thuê đất giữa Công ty TNHH MTV Đá thạch anh cao cấp Phú Tài và Công ty CP Vinatex Tân Tạo theo hợp đồng thuê đất số 43/HĐTLQSDĐ-VNT/KD-2019 ngày 08/08/2019, toàn bộ nhà xưởng, văn phòng và tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai theo Dự án Nhà máy Thạch anh nhân tạo tại KCN Dệt may Nhơn Trạch - Đồng Nai và toàn bộ máy móc thiết bị, dây chuyền sản xuất thuộc Dự án Nhà máy Thạch anh nhân tạo tại KCN Dệt may Nhơn Trạch - Đồng Nai. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đã sử dụng 100% tiền phát hành trái phiếu trên theo đúng mục đích sử dụng.

Phát hành riêng lẻ 348 trái phiếu với mệnh giá 100 triệu VND/trái phiếu theo Nghị quyết 108/NQ-HĐQT ngày 18/11/2020, với mục đích để thanh toán chi phí để thực hiện dự án Nhà máy Thạch Anh nhân tạo tại Khu công nghiệp Dệt May - Nhơn Trạch, Đồng Nai; đợt phát hành đã được thực hiện vào ngày 30 tháng 11 năm 2020 cho 01 nhà đầu tư là Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Định; giá phát hành bằng 100% mệnh giá; hình thức trái phiếu là chứng chỉ; kỳ hạn là 1443 ngày kể từ ngày phát hành; lãi suất trái phiếu được tính bằng 2,7%/năm cộng với lãi suất tham chiếu, trong đó lãi suất tham chiếu đối với mỗi kỳ tính lãi được tính bằng 2,7% cộng với lãi suất sản phẩm tiết kiệm trung dài hạn linh hoạt kỳ hạn 24 tháng của Ngân hàng TMCP Quân đội; tài sản đảm bảo là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thuê đất giữa Công ty TNHH MTV Đá thạch anh cao cấp Phú Tài và Công ty CP Vinatex Tân Tạo theo hợp đồng thuê đất số 42/HĐTLOSĐĐ-VNT/KD-2019 ngày 08/08/2019; toàn bộ nhà xưởng, văn phòng và tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai theo Dự án Nhà máy Thạch anh nhân tạo tại KCN Dệt may Nhơn Trạch - Đồng Nai và toàn bộ máy móc thiết bị, dây chuyền sản xuất thuộc Dự án Nhà máy Thạch anh nhân tạo tại KCN Dệt may Nhơn Trạch - Đồng Nai. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đã sử dụng 100% tiền phát hành trái phiếu trên theo đúng mục đích sử dụng.

Công ty đã thỏa thuận bằng hợp đồng với Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Định về lịch trình mua lại trái phiếu với giá mua lại bằng mệnh giá cộng với lãi dồn tích đến thời điểm mua lại. Từ năm 2019 đến nay, Công ty đã thực hiện mua lại 1.185 trái phiếu, tương ứng với số tiền là 118.500.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư nợ gốc trái phiếu là 47.700.000.000 VND tương ứng với 477 trái phiếu; số trái phiếu sẽ mua lại trong vòng 12 tháng tiếp theo là 477 trái phiếu tương ứng với nợ gốc là 47.700.000.000 VND đang được Công ty phân loại là nợ dài hạn đến hạn trả.

Khoản vay đối với các bên liên quan:

Mối quan hệ	31/12/2023		01/01/2023	
	Gốc VND	Lãi VND	Gốc VND	Lãi VND
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà Công ty liên doanh	237.500.000.000	-	-	-
	237.500.000.000	-	-	-

22 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a) Ngắn hạn		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	2.206.231.131	2.273.994.071
Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản	-	4.405.733.967
	2.206.231.131	6.679.728.038
b) Dài hạn		
Chi phí hoàn nguyên môi trường (i)	10.003.269.166	8.389.201.535
Chi phí thuê đất chưa có hợp đồng (ii)	4.939.200.000	4.233.600.000
	14.942.469.166	12.622.801.535

(i) Dự phòng chi phí hoàn nguyên môi trường cho các mỏ khai thác được trích trước căn cứ theo tổng dự toán chi phí phục hồi môi trường và thời hạn khai thác mỏ đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

(ii) Chi phí tiền thuê đất tại một số mỏ tại tỉnh Bình Định. Do chưa ký hợp đồng thuê đất và chưa có thông báo nộp tiền thuê đất của Cục thuế tỉnh Bình Định nên Công ty đang tạm trích trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm căn cứ trên đơn giá thuê đất do UBND tỉnh Bình Định công bố.

23 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	485.994.410.000	23.695.822.439	1.273.435.879.605	(131.295.471)	1.963.762.278	535.471.768.415	70.303.603.741	2.390.733.951.007
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	487.291.811.368	15.148.751.822	502.438.563.190
Chia cổ tức năm 2021	-	-	-	-	-	(24.230.772.007)	(10.691.119.493)	(34.921.891.500)
Tạm ứng cổ tức năm 2022	-	-	-	-	-	(68.038.403.000)	-	(68.038.403.000)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	194.389.820.000	-	8.144.000	-	-	(194.397.764.000)	-	-
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	435.002.197	(435.002.197)	-	-
Trích bổ sung vốn khác của chủ sở hữu	-	-	214.590.212.458	-	-	(214.590.212.458)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(28.212.679.450)	(738.970.122)	(28.951.658.572)
Phân phối cổ phiếu quỹ	-	(131.295.471)	-	131.295.471	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	1.237.653	(1.237.653)	-
Số dư cuối năm trước	680.384.030.000	23.564.526.968	1.488.034.236.063	-	2.398.764.475	492.859.984.324	74.019.019.295	2.761.260.561.125
Bổ sung vốn khác của chủ sở hữu (ii)	-	-	183.245.201.982	-	-	(183.245.201.982)	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	257.762.340.542	1.704.967.113	259.467.307.655
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	2.443.488	-	-	(138.079.249.468)	-	(138.076.806.000)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(28.802.511.093)	(191.132.185)	(28.993.643.278)
Cổ phiếu mua lại (i)	(11.000.000.000)	(23.060.265.986)	(23.008.711.197)	-	-	-	-	(57.068.977.185)
Do thoái vốn công ty con	-	(504.260.980)	(12.376.397.922)	-	(2.398.764.475)	15.279.423.377	(22.270.769.577)	(22.270.769.577)
Tặng/ Giảm khác tại công ty con	-	-	-	-	-	447.768.967	(47.490.001)	400.278.966
Số dư cuối năm nay	669.384.030.000	-	1.635.896.772.394	-	-	418.222.554.667	53.214.594.645	2.776.717.951.706

- (i) Ngày 11 tháng 07 năm 2023, Công ty đã hoàn thành việc mua lại 1.100.000 cổ phiếu (trong tổng số 6.500.000 cổ phiếu dự kiến mua) với giá bình quân 51.661 VND/cổ phiếu, bằng nguồn thặng dư vốn cổ phần và vốn khác thuộc vốn chủ sở hữu thông qua hình thức thỏa thuận và khớp lệnh trên sàn giao dịch chứng khoán. Việc mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành được thực hiện theo chủ trương của Nghị quyết số 02/NQ-ĐHCEĐ ngày 16 tháng 04 năm 2023 của đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 và Nghị quyết số 63/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 04 năm 2023 của Hội đồng quản trị về việc thông qua phương án triển khai mua lại cổ phiếu của Công ty.
- (ii) Công ty thực hiện bổ sung vốn khác của chủ sở hữu từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối theo Nghị quyết số 02/NQ-ĐHCEĐ ngày 16 tháng 04 năm 2023 của đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.

Việc phân phối lợi nhuận trong năm được Công ty và các công ty con thực hiện như sau:

	Phân phối tại công ty mẹ (1)	Phân phối tại các công ty con			Cộng (3)=(2)+(1)
		Tổng cộng	Phân thuộc về công ty mẹ (2)	Phân thuộc về cổ đông không kiểm soát	
	VND	VND	VND	VND	VND
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	20.387.360.052	8.606.253.228	8.416.121.041	191.132.185	28.802.511.083
Trích bổ sung vốn khác của chủ sở hữu	183.245.201.982	-	-	-	183.245.201.982
Chi trả cổ tức	136.076.806.000	-	-	-	136.076.806.000

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2023	Tỷ lệ	01/01/2023	Tỷ lệ
	VND		VND	
Ông Lê Văn	89.804.230.000	13,42%	90.166.230.000	13,25%
Ông Lê Văn Thảo	58.148.600.000	8,69%	58.148.600.000	8,55%
Ông Nguyễn Sỹ Hào	41.878.290.000	6,26%	41.878.290.000	6,16%
Ông Lê Văn Lộc	40.881.050.000	6,11%	41.685.050.000	6,13%
Các cổ đông khác	438.671.860.000	65,52%	448.505.860.000	65,91%
Cộng	669.384.030.000	100%	680.384.030.000	100%

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	680.384.030.000	485.994.410.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	194.389.620.000
- Vốn góp giảm trong năm	11.000.000.000	-
- Vốn góp cuối năm	669.384.030.000	680.384.030.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	69.752.086.800	3.543.655.750
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	136.076.806.000	102.960.294.500
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	136.076.806.000	24.298.772.007
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	-	78.661.522.493
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả trong năm	205.493.137.000	36.751.883.450
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	205.493.137.000	24.414.403.000
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	-	12.337.460.450
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	335.755.800	69.752.086.800

d) Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	68.038.403	68.038.403
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	68.038.403	68.038.403
- Cổ phiếu phổ thông	68.038.403	68.038.403
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	1.100.000	-
- Cổ phiếu phổ thông	1.100.000	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	66.938.403	68.038.403
- Cổ phiếu phổ thông	66.938.403	68.038.403
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ Cổ phiếu		

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	-	2.398.764.475
	-	<u>2.398.764.475</u>

24 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2023, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	1.401.907.828	1.366.901.495
Từ 1 năm đến 5 năm	2.967.615.656	5.467.605.980

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty và các công ty con có các hợp đồng thuê đất với Nhà nước nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh tại các địa phương. Theo các hợp đồng này, Công ty và các công ty con phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Ngoài ra, Công ty và các công ty con cũng có các hợp đồng thuê lại đất đã phát triển hạ tầng tại các Khu công nghiệp (chi tiết tại Thuyết minh số 11) nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty và các công ty con đã trả tiền thuê cơ sở hạ tầng một lần cho cả thời gian thuê.

c) Ngoại tệ các loại

	31/12/2023	01/01/2023
USD	1.113.952,00	2.167.684,24
EUR	29,10	4.397,16

d) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Nợ khó đòi đã xử lý	4.670.980.892	4.670.980.892

25 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	5.508.778.785.302	6.778.070.455.929
- Doanh thu bán các sản phẩm đã	1.778.063.848.077	1.712.406.525.006
- Doanh thu bán các sản phẩm gỗ	2.785.374.855.712	3.383.677.503.084
- Doanh thu bán xe ô tô Toyota	876.739.786.134	1.261.341.248.131
- Doanh thu bất động sản đã bán	57.884.427.000	405.781.205.558
- Doanh thu bán hàng khác	10.715.868.379	14.863.974.150
Doanh thu cung cấp dịch vụ	110.033.445.300	111.138.439.422
- Doanh thu dịch vụ sửa chữa xe ô tô Toyota	108.188.531.451	109.390.964.316
- Doanh thu dịch vụ khác	1.844.913.849	1.747.475.106
	5.618.812.230.602	6.889.208.895.351

26 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chiết khấu thương mại	149.545.454	22.276.727
Hàng bán bị trả lại	-	578.416.968
Giảm giá hàng bán	92.794.909	2.085.947.922
	242.340.363	2.686.641.617

27 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	4.389.510.419.199	5.255.999.321.933
- Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm đã	1.265.687.939.953	1.211.176.461.129
- Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm gỗ	2.227.017.667.560	2.592.434.980.510
- Giá vốn bán xe ô tô Toyota	856.161.228.892	1.212.369.605.255
- Giá vốn bất động sản đã bán	37.145.252.622	235.447.308.610
- Giá vốn bán hàng hóa khác	3.498.330.172	4.570.966.429
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	83.848.408.880	86.139.762.031
- Giá vốn dịch vụ sửa chữa xe ô tô	83.833.198.880	86.078.922.031
- Giá vốn dịch vụ khác	15.210.000	60.840.000
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	968.727.195	4.333.740.137
	4.474.327.555.274	5.346.472.824.101

Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan
Tổng giá trị mua vào
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)

5.148.157.901

28 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.644.120.906	194.205.138
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	5.611.425.948	11.564.876.383
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.679.001.000	1.068.622.400
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	15.929.793.587	27.586.294.228
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	1.019.827.614	3.972.442.626
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	135.112.290	252.590.525
	30.019.281.345	44.619.031.500

29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền vay	116.816.101.883	110.925.843.623
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	63.609.811	-
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	6.801.324.759
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	26.372.871.656	42.744.067.624
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	1.643.102.042	5.834.386.236
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(5.280.873.873)	3.227.864.248
Chi phí kinh doanh chứng khoán	3.837.312.675	1.129.786.144
Lỗ của hoạt động thoái vốn tại công ty con	4.952.576	-
	143.457.076.970	170.663.251.834

Trong đó: Chi phí tài chính mua từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41) 577.671.120

30 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	184.374.866.669	261.573.760.349
Chi phí nhân công	16.093.829.835	23.904.279.180
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	777.881.386	3.929.516.885
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.116.176.525	2.224.209.343
Thuế, phí và lệ phí	16.341.970.763	17.517.848.644
Chi phí dịch vụ mua ngoài	210.976.998.155	233.352.857.730
Chi phí khác bằng tiền	8.610.559.569	20.181.900.522
	439.292.282.902	562.684.372.653

31 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	870.617.910	75.234.406
Chi phí nhân công	116.755.649.813	140.068.836.872
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	18.016.475.584	12.142.656.411
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.680.075.632	13.415.806.551
Thuế, phí và lệ phí	3.640.366.987	6.039.599.955
Chi phí dự phòng	44.013.317.666	62.574.883
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.693.186.322	32.986.874.873
Chi phí khác bằng tiền	24.841.947.804	24.696.523.649
Lợi thế thương mại	3.180.891.261	3.199.643.239
	248.692.530.978	232.687.750.849

32 THU NHẬP KHÁC

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	5.433.451.962	32.132.721.292
Thu từ hỗ trợ bán hàng xe Toyota	4.154.925.894	3.950.253.379
Thu từ hỗ trợ bán hàng gỗ	432.186.555	7.093.372.193
Tiền thuê đất được giảm	690.216.630	-
Thu nhập từ xử lý nợ không phải trả	4.197.237.718	1.040.581.241
Thu nhập từ tiền bảo hiểm bồi thường tổn thất	-	17.258.407.095
Thu nhập khác	3.555.141.835	7.183.291.403
	18.463.160.594	68.658.606.603

33 CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá trị còn lại và chi phí từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	818.810.954	-
Tiền phạt do giao chậm hàng, hàng lỗi	5.022.533.963	4.892.980.798
Các khoản bị phạt hợp đồng	1.299.535.752	777.269.225
Các khoản bị phạt thuế, vi phạm hành chính	3.906.819.832	1.073.720.052
Chi phí xử lý nợ phải thu không thu hồi được	2.328.388.308	1.907.795.512
Giá trị tổn thất do sự cố cháy kho thành phẩm tại Xí nghiệp Thăng Lợi	-	59.823.953.001
Chi phí trong giai đoạn ngừng khai thác tại các công ty con	8.977.186.558	-
Chi phí khác	9.225.231.173	4.820.333.445
	31.580.506.540	73.296.052.033

34 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty mẹ	27.452.761.701	59.024.638.255
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các công ty con	34.200.122.911	57.281.110.078
- Công ty CP Vật liệu Xây dựng Phú Yên	715.007.926	5.847.717.381
- Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuấn Đạt	1.063.297.844	1.819.365.066
- Công ty CP Vina G7	1.740.028.128	1.636.307.972
- Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định	746.420.565	3.499.716.489
- Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng	1.166.596.959	3.665.956.402
- Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai	5.432.403.011	13.138.844.434
- Công ty Sản xuất Đá Granit TNHH	417.630.498	1.502.289.724
- Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài	9.796.824	19.267.886.118
- Công ty TNHH Đá Granit Thành Châu Phú Yên	-	636.342.124
- Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Sơn Phát	2.577.999.374	3.177.781.112
- Công ty TNHH Đá Thạch anh cao cấp Phú Tài	5.272.953.007	-
- Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định	1.617.537.334	1.950.510.441
- Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình Định	4.121.593.946	1.138.392.813
- Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai	2.755.203.613	-
- Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa	6.274.204.318	-
- Công ty TNHH MTV Phú Tài Home	289.449.564	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	61.652.884.612	116.305.748.331

35 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.133.055.480	3.036.868.246
Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng	956.895.433	-
	3.089.950.913	3.036.868.246

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	3.749.401.376	2.063.193.675
	3.749.401.376	2.063.193.675

c) Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	1.705.668.823	1.428.851.520
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.173.621.809	-
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(289.270.165)	(1.212.752.175)
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng	(956.895.433)	-
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(4.964.770.299)
	1.633.125.034	(4.748.670.954)

36 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	257.762.340.542	487.291.811.368
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	257.762.340.542	487.291.811.368
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	67.682.787	68.037.816
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.808	7.162

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

37 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.953.451.790.910	2.928.365.187.451
Chi phí nhân công	678.494.982.852	706.069.570.278
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	104.707.426.348	92.314.560.325
Chi phí khấu hao tài sản cố định	232.791.898.379	272.960.308.204
Thuế, phí và lệ phí	45.990.494.117	55.045.820.865
Chi phí dự phòng	44.499.827.957	281.732.902
Chi phí dịch vụ mua ngoài	650.562.104.797	812.225.493.105
Chi phí khác bằng tiền	40.715.913.812	85.230.999.879
Lợi thế thương mại	3.180.891.281	3.199.643.239
	3.754.385.330.450	4.955.693.316.248

38 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm	4.265.598.296.911	4.833.491.769.856
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	4.265.598.296.911	4.833.491.769.856
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	4.211.679.356.595	5.185.487.083.370
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	4.163.279.356.595	5.126.087.083.370
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	48.400.000.000	59.400.000.000

39 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ngày 25 tháng 01 năm 2024 của Hội đồng quản trị đã ban hành Nghị quyết số 21/NQ-HĐQT để phê duyệt chủ trương góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trị, trong đó Công ty sẽ góp số vốn là 108.000.000.000 VND để sở hữu 60,00% vốn điều lệ tại công ty này. Ngày 30 tháng 01 năm 2024, Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trị đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu.

Ngày 26 tháng 01 năm 2024, Công ty đã tạm ứng cổ tức cho cổ đông đợt 01 năm 2023 bằng tiền mặt với tỷ lệ 15% /cổ phiếu theo Nghị quyết số 168/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 12 năm 2023 của Hội đồng quản trị Công ty.

Ngoài các sự kiện đã nêu, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên báo cáo tài chính hợp nhất này.

40 BÁO CÁO BỘ PHẬN

a) Theo lĩnh vực kinh doanh

	Kinh doanh đá	Kinh doanh gỗ	Bất động sản	Thương mại và dịch vụ	Loại trừ	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.777.915.903.508	2.788.415.054.160	57.884.427.000	995.059.001.766	(704.496.195)	5.618.569.890.239
- Bán hàng nội địa	938.813.280.066	261.766.942.502	57.884.427.000	995.059.001.766	(704.496.195)	2.252.819.155.139
- Xuất khẩu	839.102.623.442	2.526.648.111.658	-	-	-	3.365.750.735.100
Giá vốn hàng bán	1.265.687.939.953	2.227.017.667.560	37.145.252.622	945.181.191.334	(704.496.195)	4.474.327.555.274
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	512.227.963.555	561.397.386.600	20.739.174.378	49.877.810.432	-	1.144.242.334.965
Tổng chi phí mua TSCĐ	170.334.477.289	19.330.681.470	-	3.909.280.985	-	193.574.448.744
Tài sản bộ phận	2.177.556.935.115	2.245.421.419.493	70.791.985.931	868.871.793.468	(147.116.268.592)	5.215.525.865.415
Tài sản không phân bổ						48.250.446.000
Tổng Tài sản	2.177.556.935.115	2.245.421.419.493	70.791.985.931	868.871.793.468	(147.116.268.592)	5.263.776.311.415
Nợ phải trả của các bộ phận	619.177.236.741	1.387.132.554.625	27.515.003.625	493.478.727.687	(147.116.268.592)	2.380.187.254.086
Nợ phải trả không phân bổ						106.871.105.623
Tổng nợ phải trả	619.177.236.741	1.387.132.554.625	27.515.003.625	493.478.727.687	(147.116.268.592)	2.487.058.359.709

b) Theo lĩnh vực địa lý

	Bình Định	Đồng Nai	Thành phố Hồ Chí Minh	Đà Nẵng	Khác	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND			VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	3.315.174.547.864	1.234.605.827.801	268.316.302.783	646.013.915.630	154.459.296.161	5.618.569.890.239
- Bán hàng nội địa	801.835.023.375	25.032.033.238	230.569.294.693	646.013.915.630	154.459.296.161	1.857.909.563.097
- Xuất khẩu	2.513.339.524.489	1.209.573.794.563	37.747.008.090	-	-	3.760.660.327.142
Tổng chi phí mua TSCĐ	77.864.980.358	108.718.659.621	-	2.330.269.767	4.680.538.998	193.574.448.744

41 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên	Công ty liên kết từ ngày 10/05/2023, trước đó là công ty con
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà	Công ty liên doanh

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm tài chính với các bên liên quan như sau:

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	VND	VND
Mua hàng hóa dịch vụ	5.148.157.901	-
Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên	5.148.157.901	-
Vay vốn	237.500.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà	237.500.000.000	-
Chi phí lãi vay	577.671.120	-
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà	577.671.120	-
Góp vốn	240.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà	240.000.000.000	-

Thủ lao, tiền lương và các khoản thu nhập khác của thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc, Ban kiểm soát và người quản lý khác như sau:

	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
		VND	VND
Ông Lê Vỹ	Chủ tịch Hội đồng quản trị	1.582.200.000	1.560.508.000
Ông Lê Văn Thảo	Phó chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	1.484.400.000	1.645.233.000
Ông Phan Quốc Hoài	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	951.070.000	997.501.000
Ông Trần Thanh Cung	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	906.470.000	822.129.000
Ông Nguyễn Sỹ Hòa	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	945.804.437	1.137.303.084
Ông Lê Văn Lộc	Thành viên Hội đồng quản trị	919.688.762	910.020.970
Ông Đỗ Xuân Lập	Thành viên Hội đồng quản trị độc lập	155.800.000	186.892.000
Ông Trần Hữu Đức	Thành viên Hội đồng quản trị độc lập	46.800.000	186.892.000
Ông Đoàn Minh Sơn	Thành viên Hội đồng quản trị độc lập kiêm chủ tịch Ủy ban kiểm toán	108.800.000	-
Bà Nguyễn Thị Mỹ Loan	Kế toán trưởng	567.650.000	512.668.000

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

42 SÓ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Người lập biểu

Võ Phương Thảo

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Loan

Bình Định, ngày 02 tháng 04 năm 2024
Tổng Giám đốc



LÊ VĂN THẢO



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ TÀI

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	05 - 44
Bảng cân đối kế toán riêng	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	08 - 09
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 44

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phú Tài (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phú Tài được thành lập theo Quyết định số 150/QĐ-BQP ngày 10 tháng 11 năm 2004 của Bộ Quốc phòng về việc chuyển Công ty Phú Tài thuộc Quân khu 5 thành Công ty Cổ phần Phú Tài.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số 4100259236 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 30 tháng 12 năm 2004 và các lần thay đổi, đến nay lần cấp thay đổi gần nhất (lần thứ 28) vào ngày 16 tháng 08 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 278 Nguyễn Thị Định, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lê Vỹ	Chủ tịch
Ông Lê Văn Tháo	Phó Chủ tịch
Ông Trần Thanh Cung	Thành viên
Ông Phan Quốc Hoài	Thành viên
Ông Nguyễn Sỹ Hòe	Thành viên
Ông Lê Văn Lộc	Thành viên
Ông Đỗ Xuân Lập	Thành viên độc lập
Ông Đoàn Minh Sơn	Thành viên độc lập

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Ủy ban kiểm toán bao gồm:

Ông Đoàn Minh Sơn	Chủ tịch
Ông Đỗ Xuân Lập	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lê Văn Tháo	Tổng Giám đốc	
Ông Trần Thanh Cung	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phan Quốc Hoài	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Sỹ Hòe	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Văn Lộc	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm từ ngày 01 tháng 05 năm 2024)
Ông Lê Văn Luận	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm từ ngày 01 tháng 05 năm 2024)
Ông Lê Anh Văn	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm từ ngày 01 tháng 01 năm 2025)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo tài chính riêng này là Ông Lê Vỹ - Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ông Lê Văn Tháo - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trong yếu tố gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập các báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18 tháng 09 năm 2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Bình Định, ngày 27 tháng 03 năm 2025

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc

K.T. TỔNG GIÁM ĐỐC

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



PHAN QUỐC HOÀI



Số: 270325.054/BCTC.KT5

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phú Tài**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phú Tài ("Công ty") được lập ngày 27 tháng 03 năm 2025, từ trang 05 đến trang 44, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phú Tài chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

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.



Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Phạm Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0777-2023-002-1
Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2025

Nguyễn Trường Minh
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 2290-2023-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.930.462.891.515	2.219.883.252.337
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	317.305.626.195	316.595.697.060
111	1. Tiền		154.997.188.427	216.408.365.124
112	2. Các khoản tương đương tiền		162.308.437.768	100.187.331.936
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	26.071.482.908	19.642.998.519
121	1. Chứng khoán kinh doanh		27.485.125.452	19.642.998.519
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(1.413.642.544)	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.194.087.119.637	1.425.734.972.874
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	412.124.374.522	438.066.490.074
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	38.606.518.522	10.404.894.957
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	779.692.649.951	968.476.045.029
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	26.436.890.967	56.577.108.017
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(60.773.314.325)	(47.789.565.203)
140	IV. Hàng tồn kho	10	348.636.250.388	399.787.380.029
141	1. Hàng tồn kho		348.636.250.388	400.756.107.224
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(968.727.185)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		44.362.412.387	58.122.203.855
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	8.243.914.939	12.109.076.921
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		35.829.116.783	45.582.387.649
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	289.380.685	450.739.285
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.850.890.003.733	1.753.681.678.123
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		11.264.005.671	9.775.636.381
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	11.264.005.671	9.775.636.381
220	II. Tài sản cố định		322.351.294.098	374.192.690.492
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	316.634.159.413	367.578.224.734
222	- Nguyên giá		981.293.704.513	1.001.896.921.612
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(664.659.545.100)	(634.318.696.878)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	5.717.134.685	6.614.465.758
228	- Nguyên giá		19.087.566.359	19.037.566.359
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(13.370.431.674)	(12.423.100.601)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn	14	51.150.239.088	2.968.081.424
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		51.150.239.088	2.968.081.424
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	4	1.410.963.117.702	1.307.297.334.138
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.182.036.775.243	1.076.736.775.243
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		249.307.565.778	249.307.565.778
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(30.381.223.319)	(18.747.006.883)
260	V. Tài sản dài hạn khác		55.161.347.174	59.447.935.688
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	53.915.616.571	57.314.880.208
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34	1.245.730.603	2.133.055.480
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.781.352.895.248	3.973.564.930.460

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
(Tiếp theo)

MÃ SỐ	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.216.796.209.268	1.512.413.210.926
310	I. Nợ ngắn hạn		1.187.301.375.191	1.501.504.185.384
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	210.095.304.910	247.886.365.506
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	25.519.122.751	21.016.036.347
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	21.834.525.345	26.962.668.325
314	4. Phải trả người lao động		49.400.094.478	39.912.067.156
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	5.810.318.754	9.468.559.467
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	12.226.391.202	19.807.049.026
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	816.099.368.831	1.087.652.857.518
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		46.316.248.922	48.798.582.039
330	II. Nợ dài hạn		29.494.834.077	10.909.025.542
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	306.889.200	352.789.200
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	16.580.625.721	-
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	21	12.607.319.156	10.556.236.342
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.564.556.685.980	2.461.151.719.534
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	2.564.556.685.980	2.461.151.719.534
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		669.384.030.000	669.384.030.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		669.384.030.000	669.384.030.000
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		1.613.598.212.913	1.575.298.307.128
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		281.574.443.067	216.469.382.406
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		281.574.443.067	216.469.382.406
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.781.352.895.248	3.973.564.930.460

Người lập biểu

Vô Phương Thảo

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Loan

Bình Định, ngày 27 tháng 03 năm 2025

Tổng Giám đốc



K.T. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

PHAN QUỐC HOÀI

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	1.924.439.783.154	2.127.451.240.660
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25	118.125.000	54.824.509
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.924.321.658.154	2.127.396.416.151
11	4. Giá vốn hàng bán	26	1.499.845.492.075	1.661.133.649.867
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		424.476.166.079	466.262.766.284
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	248.598.332.825	217.643.075.503
22	7. Chi phí tài chính	28	60.618.759.926	107.965.519.733
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		42.872.580.558	86.453.976.512
25	8. Chi phí bán hàng	29	186.207.244.738	182.809.450.319
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	119.652.348.881	133.654.982.353
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		306.596.145.359	249.475.889.382
31	11. Thu nhập khác	31	14.551.510.270	7.310.450.173
32	12. Chi phí khác	32	10.516.587.724	12.611.978.084
40	13. Lợi nhuận khác		4.034.922.546	(5.301.627.911)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		310.631.067.905	244.174.361.471
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33	28.169.299.961	27.452.761.701
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	34	887.324.877	252.217.364
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		<u>281.574.443.067</u>	<u>216.469.382.406</u>

Người lập biểu

Võ Phương Thảo

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Loan

Bình Định, ngày 27 tháng 03 năm 2025

Tổng Giám đốc



TỔNG GIÁM ĐỐC
TỔNG GIÁM ĐỐC

PHAN QUỐC HOÀI

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Năm 2024
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		310.631.067.905	244.174.361.471
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		62.876.922.730	77.554.493.040
03	- Các khoản dự phòng		27.113.963.721	45.337.550.351
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(5.658.180.618)	(134.215.603)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(222.750.980.280)	(211.351.743.716)
06	- Chi phí lãi vay		42.872.580.558	86.453.976.512
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		215.085.374.016	242.034.422.055
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		21.457.927.271	(147.588.335.751)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		52.118.856.836	153.958.984.753
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		(34.865.587.595)	47.893.479.693
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		6.429.958.466	(1.146.381.038)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(7.842.126.933)	1.737.005.354
14	- Tiền lãi vay đã trả		(44.676.132.568)	(85.845.784.466)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(32.176.870.407)	(68.680.154.384)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(13.305.802.237)	(8.557.250.154)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		162.236.596.849	133.803.986.062
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(72.661.678.692)	(28.466.823.057)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		18.823.636.729	8.658.795.518
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(985.583.178.741)	(1.372.284.197.488)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.224.547.476.269	1.774.526.113.774
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(145.300.000.000)	(287.700.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		30.900.000.000	15.785.150.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		189.912.577.180	135.476.629.539
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		259.738.832.745	245.996.668.286
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	1. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	(57.088.977.185)
33	2. Tiền thu từ đi vay		2.104.935.435.683	2.842.529.280.105
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(2.360.267.683.175)	(2.836.353.013.147)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(167.452.515.000)	(203.918.137.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(422.784.762.492)	(254.810.847.227)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Năm 2024
(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(809.332.898)	124.989.807.121
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		316.595.697.060	192.226.919.673
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		1.519.262.033	(620.029.734)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>317.305.626.195</u>	<u>316.595.697.060</u>

Người lập biểu

Võ Phương Thảo

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Loan

Bình Định, ngày 27 tháng 03 năm 2025
Tổng Giám đốc



KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

PHAN QUỐC HOÀI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Năm 2024

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phú Tài được thành lập theo Quyết định số 150/QĐ-BQP ngày 10 tháng 11 năm 2004 của Bộ Quốc Phòng về việc chuyển Công ty Phú Tài thuộc Quân khu 5 thành Công ty Cổ phần Phú Tài.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số 4100259236 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 30 tháng 12 năm 2004 và các lần thay đổi, đến nay lần cấp thay đổi gần nhất (lần thứ 28) vào ngày 16 tháng 08 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 278 Nguyễn Thị Định, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Vốn điều lệ của Công ty là: 669.384.030.000 VND, tương đương 66.938.403 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 3.306 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là: 3.225 người).

Lĩnh vực kinh doanh: Sản xuất công nghiệp, kinh doanh thương mại, dịch vụ.

Ngành nghề kinh doanh: Hoạt động chính của Công ty là:

- Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá granite, đá bazal, đá marble;
- Khai thác đá granite, đá bazal, Khai thác đá, cát, sỏi làm vật liệu xây dựng;
- Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế; Sản xuất các sản phẩm khác từ gỗ;
- Sản xuất đá dăm, bột đá và các sản phẩm tương tự;
- Cho thuê văn phòng;
- Mua bán các sản phẩm từ đá granite, đá bazal, đá marble.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị phụ thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Xí nghiệp 380	Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm đá
Xí nghiệp Thăng Lợi	Huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gỗ
Xí nghiệp sản xuất Vật liệu Xây dựng Nhơn Hòa	Huyện An Nhơn, tỉnh Bình Định	Khai thác, chế biến đá
Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh (i)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh các sản phẩm gỗ
Nhà máy chế biến đá ốp lát Bình Định	Huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định	Chế biến và kinh doanh đá
Xí nghiệp Khai thác đá tại Bình Định	Huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định	Khai thác, chế biến đá
Xí nghiệp Khai thác đá tại Khánh Hòa	Huyện Diên Tân, tỉnh Khánh Hòa	Khai thác, chế biến đá
Xí nghiệp Khai thác đá Vạn Ninh	Huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa	Khai thác, chế biến đá
Nhà máy chế biến đá Long Mỹ (i)	Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	Chế biến, kinh doanh đá

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Nhà máy chế biến đá ốp lát tại tỉnh Đồng Nai (i)	Huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	Chế biến và kinh doanh đá
Nhà máy chế biến gỗ Phù Cát (ii)	Huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gỗ
Nhà máy chế biến đá ốp lát Diên Tân, Khánh Hòa (i)	Huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa	Chế biến, kinh doanh đá
Nhà máy chế biến đá Granite tại tỉnh Khánh Hòa (ii)	Huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa	Chế biến, kinh doanh đá
Nhà máy chế biến đá Bazal, Granite tại tỉnh Đắk Nông (ii)	Huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông	Khai thác, chế biến đá

(i) Các chi nhánh đã dừng hoạt động do tái cơ cấu, chuyển đổi pháp nhân thành công ty con, Công ty đang thực hiện các thủ tục cần thiết để đóng mã số thuế phụ thuộc và giải thể các chi nhánh này.

(ii) Trong năm và cho đến ngày phát hành báo cáo này, Công ty đã hoàn thành thủ tục đóng mã số thuế phụ thuộc và giải thể các chi nhánh này.

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 04.

2 CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính riêng của đơn vị thành viên phụ thuộc và của Văn phòng Công ty.

Trong báo cáo tài chính riêng của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ toàn bộ.

Những người sử dụng các báo cáo tài chính riêng này nên đọc các báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

2.4 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7 Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8 Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

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, các khế ước vay nợ, 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 phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được 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.

2.9 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

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

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.10 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.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu phát sinh các khoản chi phí sau ghi nhận ban đầu làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà chi phí phát sinh.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị khác	04 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 12 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08 năm
- Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	10 - 25 năm
- Quyền khai thác mỏ đá	10 - 25 năm

2.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.12 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.13 Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất và hạ tầng trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25/04/2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 6 tháng đến 12 tháng.

Chi phí phục vụ khai thác mỏ được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh hàng năm theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 03 tháng đến 60 tháng.

Chi phí sửa chữa tài sản được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế và phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh hàng năm theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 06 tháng đến 36 tháng.

Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 năm đến 03 năm.

2.14 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.15 Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay bằng ngoại tệ thì thực hiện theo đối chi tiết theo nguyên tệ.

2.16 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.17 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí thuê đất, chi phí vận chuyển... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.18 Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giám sát về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm nay được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Chi phí hoàn nguyên môi trường cho các mỏ khai thác được trích trước căn cứ theo tổng dự toán chi phí phục hồi môi trường và thời hạn khai thác mỏ đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc trích trước đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí tránh biến động chi phí lớn cho năm tài chính thực hiện hoàn nguyên môi trường.

2.19 Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.

2.20 Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.21 Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm là giảm giá hàng bán.

Khoản giảm giá hàng bán phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên báo cáo tài chính riêng của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng thì ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

2.22 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

2.23 Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: chi phí đi vay vốn; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, lỗ tỷ giá hối đoái... được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.24 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ. Chi phí bán hàng chủ yếu bao gồm: chi phí vật liệu, bao bì phục vụ bán hàng; các chi phí về lương nhân viên, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên bán hàng; chi phí vận chuyển; chi phí thủ tục hải quan, chi phí logistics; và các chi phí khác.

2.25 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm: các chi phí về lương nhân viên, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu, công cụ vận phòng; khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp; chi phí hội nghị, tổng kết; chi phí du lịch, nghỉ mát cho người lao động; và các chi phí khác.

2.26 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên lỗ chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.27 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

Thông tin chi tiết về giao dịch với bên liên quan được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty do Công ty công bố đồng thời báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

2.28 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	4.125.749.596	5.094.243.465
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	150.871.438.831	211.314.121.659
Các khoản tương đương tiền (i)	162.308.437.768	100.187.331.936
	<u>317.305.626.195</u>	<u>316.595.697.060</u>

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 02 tháng có giá trị 162.308.437.768 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Quy Nhơn và Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - chi nhánh Quy Nhơn với lãi suất từ 3,2% đến 4,1%/năm.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Chứng khoán kinh doanh

	Mã CK	31/12/2024			01/01/2024		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	TCB	-	-	-	3.690.379.840	3.711.060.000	-
Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt	PDR	2.570.448.187	2.484.000.000	(86.448.187)	-	-	-
Tổng Công ty Viglacera - CTCP	VGC	3.493.184.850	3.281.350.000	(211.834.850)	-	-	-
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP	KBC	5.984.868.619	5.766.400.000	(218.468.619)	942.842.498	952.500.000	-
Tổng Công ty MBLand (i)		450.000.000	-	-	450.000.000	-	-
Chứng khoán và công cụ tài chính khác		14.986.623.796	14.089.732.908	(896.890.888)	14.559.776.181	15.366.377.100	-
		27.485.125.452	25.621.482.908	(1.413.642.544)	19.642.998.519	20.029.937.100	-

Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn giao dịch chứng khoán HNX, HOSE tại ngày 29 tháng 12 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2024.

(i) Riêng khoản đầu tư vào cổ phiếu Tổng Công ty MBLand, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này do chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	1.192.036.775.243	(30.381.223.319)	1.076.736.775.243	(18.747.006.883)
- Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuấn Đạt	10.700.000.000	-	10.700.000.000	-
- Công ty CP Đà Universal	6.000.000.000	(3.329.810.338)	6.000.000.000	(3.266.718.170)
- Công ty CP Vina G7	41.877.750.000	-	41.877.750.000	-
- Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định	25.309.025.243	-	25.309.025.243	-
- Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng (i)	40.000.000.000	-	70.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai	45.000.000.000	-	45.000.000.000	-
- Công ty Sản xuất Đá Granit TNHH	34.650.000.000	-	34.650.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài	255.000.000.000	-	255.000.000.000	-
- Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu Phú Yên	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
- Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Sơn Phát	39.600.000.000	-	39.600.000.000	-
- Công ty CP Đà Phú Tài Ninh Thuận	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Cao cấp Phú Tài	150.000.000.000	-	150.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định	146.000.000.000	-	146.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình Định	64.900.000.000	-	64.900.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Yên Bái	30.000.000.000	(27.051.412.981)	30.000.000.000	(15.480.288.713)
- Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa	60.000.000.000	-	60.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Phú Tài Home (ii)	50.000.000.000	-	12.700.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trị (iii)	108.000.000.000	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết	249.307.565.778	-	249.307.565.778	-
- Công ty CP Vật liệu Xây dựng Phú Yên	9.307.565.778	-	9.307.565.778	-
- Công ty CP Đầu tư Phú Tài Vạn Hà	240.000.000.000	-	240.000.000.000	-
	1.441.344.341.021	(30.381.223.319)	1.326.044.341.021	(18.747.006.883)

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Lý do thay đổi đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết:

- (i) Trong năm, theo Quyết định số 109/QĐ-HĐQT ngày 17 tháng 09 năm 2024 của Hội đồng quản trị, Công ty đã thực hiện giảm vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng từ 70 tỷ VND xuống 40 tỷ VND.
- (ii) Trong năm, thực hiện Quyết định số 25/QĐ-HĐQT ngày 22 tháng 03 năm 2024 của Hội đồng quản trị, Công ty đã chuyển khoản cho vay thành góp vốn vào Công ty TNHH MTV Phú Tài Home để tăng vốn điều lệ của công ty con từ 12,7 tỷ VND lên 50 tỷ VND.
- (iii) Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trị ("Phú Tài Điều Trị") được thành lập trên cơ sở thỏa thuận liên danh giữa Công ty và Công ty CP Đầu tư An Phát Land được ký ngày 31 tháng 10 năm 2023 nhằm thực hiện các thủ tục để tham gia đấu thầu và thực hiện dự án Khu nhà ở kết hợp chính trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Điều Trị, huyện Tuy Phước. Ngày 08 tháng 01 năm 2024, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định đã ban hành Quyết định số 74/QĐ-UBND về việc chấp nhận liên danh là nhà đầu tư để thực hiện dự án nêu trên. Ngày 25 tháng 01 năm 2024, Hội đồng quản trị Công ty ban hành Quyết định số 21/NQ-HĐQT phê duyệt việc góp vốn thành lập Phú Tài Điều Trị với tổng vốn điều lệ là 180 tỷ VND, trong đó vốn góp của Công ty là 108 tỷ VND, tương ứng tỷ lệ 60%. Phú Tài Điều Trị đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu vào ngày 30 tháng 01 năm 2024 với mã số doanh nghiệp 4101837716. Trụ sở chính của Phú Tài Điều Trị tại: Số 278 Nguyễn Thị Định, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Phú Tài Điều Trị là: kinh doanh bất động sản.

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư tại ngày 31/12/2024 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con			
Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuấn Đạt	Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	100,00%	Khai thác, chế biến đá
Công ty CP Đá Universal	Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	60,00%	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm đá
Công ty CP Vina G7	Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	75,00%	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gỗ
Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định	Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	100,00%	Mua bán, sửa chữa xe ô tô
Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng	Thành phố Đà Nẵng	100,00%	Mua bán, sửa chữa xe ô tô
Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai	Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	100,00%	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gỗ
Công ty Sản xuất Đá Granit TNHH	Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh	70,00%	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm đá
Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài	Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	100,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu Phú Yên	Huyện Đồng Xuân, tỉnh Phú Yên	100,00%	Khai thác, chế biến đá
Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Sơn Phát	Huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa	99,00%	Khai thác, chế biến đá
Công ty CP Đá Phú Tài Ninh Thuận	Thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận	98,00%	Sản xuất, chế biến đá

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Cao cấp Phú Tài	Huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	100,00%	Sản xuất, chế biến đá
Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định	Huyện Phú Cát, tỉnh Bình Định	100,00%	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gỗ
Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình Định	Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	100,00%	Sản xuất, chế biến đá và bột đá
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Yên Bái	Huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái	100,00%	Khai thác, chế biến đá
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa	Huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa	100,00%	Khai thác, chế biến đá
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai	Huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	100,00%	Khai thác, chế biến đá
Công ty TNHH MTV Phú Tài Home	Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh	100,00%	Thương mại các sản phẩm gỗ, đá
Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Diêu Trì	Huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định	60,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty liên kết			
Công ty CP Vật liệu Xây dựng Phú Yên	Thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên	49,01%	Khai thác chế biến đá ốp lát, đá xây dựng, cát xây
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà	Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	50,00%	Đầu tư, kinh doanh bất động sản

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Brico Depot Sas	23.096.894.005	-	26.085.262.000	-
ASHLEY	40.805.616.505	-	7.285.829.012	-
Carrefour Imports Sas	31.950.203.172	-	41.879.685.809	-
Home Goods Inc	6.068.396.073	-	24.094.357.700	-
Anavil Company Ltd	7.040.438.368	-	10.984.463.073	-
B and Q Plc	25.600.977.597	-	8.032.846.237	-
Noble House Home Furnishings LLC (i)	63.901.877.467	(54.410.301.475)	60.938.466.176	(42.656.926.323)
Công ty TNHH Gỗ Huỳnh Lê	-	-	24.816.412.574	-
Công ty CP Đá Granite & Marble tự nhiên Thiên Sơn	3.269.126.130	-	12.035.089.168	-
Các khách hàng khác	210.390.845.205	(6.363.012.850)	221.914.078.305	(6.132.638.880)
	412.124.374.522	(60.773.314.325)	438.066.490.074	(47.789.565.203)

(i) Ngày 11 tháng 9 năm 2023, 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 theo Chương 11 của Bộ Luật Phá sản Hoa Kỳ. Do đó, Công ty chưa thể thu hồi được khoản nợ phải thu Noble House liên quan đến một số đơn hàng sản phẩm gỗ đã bán cho Noble House trong năm 2023. Thông qua Công ty Luật đại diện cho các thành viên của Ủy ban chủ nợ không đảm bảo, Công ty đã đệ trình đến cơ quan Tòa án các yêu cầu để buộc Noble

House phải thanh toán toàn bộ số nợ cho Công ty, trong đó bao gồm yêu cầu thanh toán vào ngày 21 tháng 06 năm 2024 có giá trị 446.138,17 USD của các hàng hóa mà Noble House đã nhận từ Công ty sau khi nộp đơn phá sản và trong vòng 20 ngày trước ngày nộp đơn theo Điều 503(b)(9) của Chương 11 Bộ Luật Phá sản Hoa Kỳ. Tuy nhiên, đến nay toàn bộ các yêu cầu của Công ty chưa được đáp ứng. Công ty đang tiếp tục làm việc với Công ty Luật để làm rõ các vướng mắc và tiếp tục các thủ tục nhằm thu hồi nợ. Căn cứ theo tài liệu nộp tại Tòa án về báo cáo hoạt động hàng tháng của Noble House và quy định của Điều 503(b)(9) của Chương 11 Bộ Luật Phá sản Hoa Kỳ, Công ty đã đánh giá mức trích lập dự phòng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 54,41 tỷ VND (chiếm 85,15% giá trị của khoản nợ phải thu).

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Thái Bình	2.003.720.595	-	-	-
Công ty TNHH Cơ khí và Xây dựng Tân Đại Nam	3.511.550.754	-	-	-
Cơ sở kinh doanh Lê Văn Viên	18.000.000.000	-	-	-
Các người bán khác	13.091.247.173	-	10.404.894.957	-
	36.606.518.522	-	10.404.894.957	-

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2024		31/12/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên liên quan	918.476.045.029	-	719.692.649.951	-
- Công ty TNHH Đá Granit Thành Châu	25.176.682.107	-	20.824.310.639	-
- Công ty CP Đá Phú Tài Ninh Thuận	6.027.358.395	-	6.433.191.140	-
- Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Sơn Phát	32.262.665.311	-	27.369.455.519	-
- Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Cao cấp Phú Tài	136.709.342.259	-	60.473.034.418	-
- Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định	245.472.021.910	-	122.435.478.632	-
- Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình Định	98.711.659.942	-	103.302.116.215	-
- Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Yên Bái	23.883.731.692	-	17.131.458.979	-
- Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng	-	-	13.175.001.543	-
- Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuấn Đạt	1.480.586.693	-	2.262.067.267	-
- Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai	-	-	27.000.000.000	-
- Công ty Sản xuất Đá Granit TNHH	96.544.342.568	-	103.318.635.177	-
- Công ty CP Đá Universal	3.966.855.095	-	3.693.855.095	-
- Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai	43.490.620.675	-	-	-
- Công ty TNHH MTV Phú Tài Khánh Hòa	1.737.775.233	-	-	-
- Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài	203.032.403.149	-	208.301.151.382	-
- Công ty TNHH MTV Phú Tài Home	-	-	3.972.893.945	-
Bên khác	50.000.000.000	-	60.000.000.000	-
- Đào Thị Liên	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
- Lê Thị Trang	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
- Lê Hoài Ngọc	-	-	10.000.000.000	-
	968.476.045.029	-	779.692.649.951	-

Các khoản cho vay nêu trên được thực hiện theo các hợp đồng ký giữa Công ty và bên vay là các công ty con và cá nhân, mục đích vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; loại tiền cho vay là VND; lãi suất cho vay được thả nổi theo lãi suất ngân hàng thương mại; thời hạn cho vay là từ 12 tháng trở xuống, hình thức bảo đảm khoản vay là tín chấp.

8 PHẢI THU KHÁC

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về tạm ứng	12.981.775.209	-	13.834.080.646	-
Phải thu về lãi tiền gửi, lãi cho vay	9.609.132.016	-	8.311.478.089	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	1.552.001.000	-	24.177.000.000	-
Phải thu tiền bán chứng khoán	-	-	8.349.990.000	-
Phải thu về tiền BHXH, BHYT, BHTN	1.053.104.060	-	663.104.888	-
Phải thu khác	1.240.878.682	-	1.141.454.394	-
	26.436.890.967	-	56.577.108.017	-
b) Dài hạn				
Tiền đền bù giải phóng mất bằng trừ vào tiền thuế đất tại Xi nghiệp Thăng Lợi (i)	2.481.838.674	-	2.579.104.219	-
Kỳ cược, kỳ quỹ	8.782.166.997	-	7.196.532.162	-
- Tiền kỳ quỹ phục hồi môi trường sau khai thác mỏ (ii)	8.779.166.997	-	6.833.532.162	-
- Kỳ cược, kỳ quỹ khác	3.000.000	-	363.000.000	-
	11.264.005.671	-	9.775.636.381	-

(i) Tiền đền bù giải phóng mất bằng tại Xi nghiệp Thăng Lợi sẽ tiếp tục được bù trừ với tiền thuế đất phải nộp theo thông báo tiền thuế đất hàng năm.

(ii) Đây là các khoản tiền kỳ quỹ phục hồi môi trường đối với hoạt động khai thác đã được Công ty nộp theo các thông báo của cơ quan có thẩm quyền.

9 NỢ XẤU

Các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Noble House Home Furnishings LLC	63.901.877.467	9.491.575.992	60.838.466.176	18.281.539.853
Công ty TNHH Há Bình	668.552.930	-	668.552.930	-
Các đối tượng khác	8.394.830.455	2.700.370.535	5.501.301.008	1.037.215.058
	72.965.260.852	12.191.946.527	67.108.320.114	19.318.754.911

10 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng mua đang đi đường	2.051.799.628	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	153.720.567.217	-	138.082.391.458	-
Công cụ, dụng cụ	1.870.000	-	1.520.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	139.363.084.892	-	148.313.234.692	-
Thành phẩm	51.508.788.403	-	89.807.257.872	-
Hàng hoá	1.990.140.248	-	24.541.703.202	(968.727.195)
	348.636.250.388	-	400.756.107.224	(968.727.195)

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí phục vụ khai thác mỏ	1.220.357.098	1.857.295.438
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.853.017.962	5.036.383.288
Chi phí sửa chữa máy móc, thiết bị, nhà xưởng, văn phòng	355.505.500	454.255.307
Chi phí bảo hiểm	1.751.294.810	1.872.709.689
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	3.063.739.569	2.888.433.199
	8.243.914.939	12.109.076.921
b) Dài hạn		
Chi phí thuê đất và hạ tầng Nhà máy chế biến đá ốp lát Bình Định (i)	10.700.692.032	11.029.213.866
Chi phí để có được quyền sử dụng đất thuê tại xã Diên Tân, Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa (ii)	6.151.515.152	6.292.929.294
Chi phí thuê kết cấu hạ tầng tại Lô D7, Khu công nghiệp Phú Tài thuộc Xi Nghiệp 380 (iii)	12.018.383.161	9.054.183.975
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	4.227.213.351	5.199.647.788
Chi phí phục vụ khai thác mỏ	16.210.236.475	16.348.716.091
Chi phí sửa chữa lớn máy móc, thiết bị, nhà xưởng, văn phòng	4.528.514.773	7.017.456.397
Chi phí trả trước dài hạn khác	79.061.627	2.372.732.797
	53.915.616.571	57.314.680.208

(i) Bao gồm giá trị tiền thuê đất và hạ tầng tại Cụm Công nghiệp Cát Nhơn, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định với diện tích lần lượt là 39.426,5 m² và 32.439 m², thời gian thuê lần lượt là 41 năm từ năm 2017 và 38 năm từ năm 2019 nhằm phục vụ cho việc xây dựng và thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh tại Nhà máy chế biến đá ốp lát tỉnh Bình Định.

(ii) Đây là số tiền mà Công ty đã thanh toán cho các hộ dân theo các hợp đồng chuyển nhượng đất để phục vụ công việc khai thác mỏ đá tại xã Diên Tân, huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa, thời gian phân bổ là 50 năm tính từ tháng 01 năm 2019.

(iii) Đây là giá trị tiền thuê kết cấu hạ tầng tại lô D7, Khu công nghiệp Phú Tài, tỉnh Bình Định với diện tích thuê là 47.086,1 m², thời gian thuê đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2048 nhằm phục vụ cho việc xây dựng và thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh tại Xi nghiệp 380.

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	371.170.277.425	517.802.051.791	111.255.073.103	1.669.519.293	1.001.896.921.612
Mua trong năm	2.575.172.998	10.186.800.179	333.411.060	1.297.075.879	14.392.460.116
Đầu tư XDCB hoàn thành	621.339.161	9.976.050.912	-	-	10.597.390.073
Thanh lý, nhượng bán	(818.581.617)	(38.843.087.381)	(5.931.398.290)	-	(45.593.067.288)
Số dư cuối năm	373.548.207.967	499.121.815.501	105.657.085.873	2.966.595.172	981.293.704.513
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	217.669.179.297	344.278.772.540	70.785.979.706	1.584.764.935	634.318.696.878
Khấu hao trong năm	16.167.517.731	36.881.743.817	7.986.741.189	79.121.767	61.095.124.504
Thanh lý, nhượng bán	(818.581.617)	(24.804.808.074)	(5.130.886.591)	-	(30.754.276.282)
Số dư cuối năm	233.018.115.411	356.335.708.683	73.641.834.304	1.663.886.702	664.659.545.100
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	153.501.098.128	173.523.278.851	40.469.093.397	84.754.358	367.578.224.734
Tại ngày cuối năm	140.530.092.556	142.786.106.818	32.015.251.569	1.302.708.470	316.634.159.413

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 79.240.683.779 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 87.164.752.157 VND).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 396.414.764.235 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 341.336.881.009 VND).



13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chi phí đền bù giải phong mất bằng VND	Quyền khai thác mỏ VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	11.095.440.096	7.942.126.263	19.037.566.359
Mua trong năm	50.000.000	-	50.000.000
Số dư cuối năm	11.145.440.096	7.942.126.263	19.087.566.359
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	9.880.351.528	2.542.749.073	12.423.100.601
Khấu hao trong năm	630.564.888	318.766.185	947.331.073
Số dư cuối năm	10.510.916.416	2.861.515.258	13.372.431.674
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	1.215.088.568	5.399.377.190	6.614.465.758
Tại ngày cuối năm	634.523.680	5.082.611.005	5.717.134.685

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 2.544.185.149 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 866.698.122 VND).

14 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Mua sắm	50.887.506.032	2.750.712.100
- Máy móc thiết bị khai thác, sản xuất đá	50.887.506.032	2.750.712.100
Xây dựng cơ bản	262.733.056	217.369.324
- Dự án mỏ Tân Dân Bạch Việt	262.733.056	217.369.324
	51.150.239.088	2.968.081.424

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế	718.871.892	718.871.892	760.399.600	760.399.600
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại hóa keo Bình Thanh	3.730.112.116	3.730.112.116	8.000.669.050	8.000.669.050
Công ty TNHH Hoàng Giang	40.229.751.281	40.229.751.281	40.986.664.578	40.986.664.578
Công ty TNHH Bao bì Tấn Đạt	5.907.030.300	5.907.030.300	6.680.969.758	6.680.969.758
Công ty TNHH Hoàng Trang	1.711.630.977	1.711.630.977	5.297.160.489	5.297.160.489
Công ty TNHH Hoàng Tâm	3.713.991.162	3.713.991.162	5.242.004.431	5.242.004.431
Công ty TNHH Thành Danh	9.787.147.594	9.787.147.594	2.902.965.480	2.902.965.480
Các người bán khác	144.296.769.588	144.296.769.588	178.015.532.120	178.015.532.120
	210.095.304.910	210.095.304.910	247.886.365.506	247.886.365.506

16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tradepoint	6.780.419.253	-
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Thành Công	239.869.162	2.575.800.000
Công ty CP ACC-244	-	5.274.241.520
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	5.320.036.704	-
Công ty CP Đầu tư VCN	2.999.154.168	-
Các khách hàng khác	10.179.644.474	13.165.994.827
	25.519.122.751	21.016.036.347

17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	288.484.373	1.632.171.674	29.022.559.884	28.400.913.770	288.484.373	2.253.817.788
Thuế xuất, nhập khẩu	161.358.600	-	689.654.538	528.295.938	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	17.226.073.439	28.169.299.961	32.176.870.406	-	13.218.502.994
Thuế thu nhập cá nhân	896.312	111.656.620	8.065.662.243	8.028.247.027	896.312	149.071.836
Thuế tài nguyên	-	1.490.158.999	21.144.577.940	21.835.342.235	-	799.392.704
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	3.075.773.524	3.075.773.524	-	-
Các loại thuế khác	-	-	16.208.037	16.208.037	-	-
Các khoản phí, lệ phí và phải nộp khác	-	6.502.609.593	12.537.533.543	13.626.403.113	-	5.413.740.023
	450.739.285	26.962.668.325	102.721.269.670	107.688.054.050	289.380.685	21.834.525.345

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	129.658.933	1.346.510.406
Trích trước tiền thuê đất	1.265.739.513	1.079.992.758
Trích trước chi phí tiền điện	1.268.842.182	1.147.931.878
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới	1.939.787.671	4.259.362.032
Trích trước chi phí vận tải, vận chuyển	231.283.000	-
Trích trước chi phí thiết kế, vật tư đi kèm	140.962.210	1.187.224.600
Chi phí phải trả khác	834.145.245	447.537.793
	5.810.318.754	9.468.559.467

19 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	2.767.655.191	2.891.747.092
Phải trả về tiền bảo hiểm	-	1.847.655
Cổ tức lợi nhuận phải trả	229.248.300	335.755.800
Tiền thuê đất phải trả Cục Tài chính - Bộ Quốc phòng	5.280.047.229	12.791.999.054
Tiền lãi vay phải trả	1.198.091.676	1.784.692.213
Tiền Đảng phí, đoàn phí công đoàn	2.088.629.713	1.679.182.830
Các khoản phải trả, phải nộp khác	882.719.093	321.824.382
	12.226.391.202	19.807.049.026
b) Dài hạn		
Nhận kỳ quỹ, kỳ cược dài hạn	306.889.200	352.789.200
	306.889.200	352.789.200

20 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	01/01/2024		Trong năm		31/12/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn (i)						
Vay ngắn hạn	1.039.952.857.518	1.039.952.857.518	2.083.740.011.488	2.312.567.683.175	811.125.185.831	811.125.185.831
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	47.700.000.000	47.700.000.000	4.974.183.000	47.700.000.000	4.974.183.000	4.974.183.000
	1.087.652.857.518	1.087.652.857.518	2.088.714.194.488	2.360.267.683.175	816.099.368.831	816.099.368.831
b) Vay dài hạn						
Vay dài hạn (ii)	-	-	21.554.808.721	-	21.554.808.721	21.554.808.721
Trái phiếu thương	47.700.000.000	47.700.000.000	-	47.700.000.000	-	-
	47.700.000.000	47.700.000.000	21.554.808.721	47.700.000.000	21.554.808.721	21.554.808.721
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	(47.700.000.000)	(47.700.000.000)	(4.974.183.000)	(47.700.000.000)	(4.974.183.000)	(4.974.183.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	-	-	-	-	16.580.625.721	16.580.625.721

(i) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn và nợ dài hạn đến hạn trả như sau:

	Lãi suất năm	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2024		01/01/2024	
				Nguyên tệ	VND	Nguyên tệ	VND
Vay ngắn hạn (VND)				794.933.492.091		901.356.431.693	
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà	Theo hợp đồng vay	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tin chấp	234.910.000.000		237.500.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trì	Theo hợp đồng vay	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tin chấp	58.800.000.000		-	
Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định	Theo hợp đồng vay	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tin chấp	13.956.388.550		679.718.084	
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa	Theo hợp đồng vay	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tin chấp	29.820.223.297		-	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Tài	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp tài sản (*)	84.580.374.161		193.117.838.838	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp tài sản (*)	172.132.967.694		314.974.158.193	
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Định	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp tài sản (*)	40.319.068.583		24.820.767.573	
Ngân hàng HSBC Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	Theo từng hợp đồng vay	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tin chấp	37.248.529.177		70.652.393.772	
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn	Theo hợp đồng vay	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp tài sản (*)	99.448.727.584		-	
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bình Định	Theo hợp đồng vay	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp tài sản (*)	23.717.213.045		-	
Các doanh nghiệp khác	Theo hợp đồng vay	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tin chấp	-		12.500.655.133	
Vay ngắn hạn cá nhân	Theo từng hợp đồng vay	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tin chấp	-		47.110.900.000	

	Lãi suất năm	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2024		01/01/2024	
				Nguyên tệ	VND	Nguyên tệ	VND
Vay ngắn hạn (USD)				16.191.693.740		138.596.425.925	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Tài	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp tài sản (*)	-	1.043.309,52	25.467.185.383	
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Định	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp tài sản (*)	-	47.224,84	1.154.175.090	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp tài sản (*)	633.700,98	16.191.693.740	805.988,65	19.682.242.833
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Định	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp tài sản (*)	-	270.383,33	6.602.760.919	
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp tài sản (*)	-	3.504.706,00	85.690.061.700	
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả				4.974.183.000		47.700.000.000	
				816.099.368.831		1.087.652.857.518	

(ii) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn như sau:

	Loại tiền	Lãi suất	Năm đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2024	01/01/2024
						VND	VND
Vay dài hạn							
Ngân hàng TMCP Quân Đội	VND	Thả nổi	2030	Đầu tư dự án Dây chuyền ép - sản xuất đá nhân tạo	Thế chấp tài sản (*)	21.554.808.721	-
Trái phiếu phát hành (**)						-	47.700.000.000
						21.554.808.721	47.700.000.000
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng						(4.974.183.000)	(47.700.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng						16.580.625.721	-

(*) Thế chấp: các khoản vay được bảo đảm, thế chấp bằng tài sản theo các hợp đồng thế chấp và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

(**) Thông tin về các khoản trái phiếu phát hành của Công ty:

Trái phiếu phát hành của Công ty là các khoản trái phiếu riêng lẻ được phát hành trong năm 2019 và năm 2020 thông qua đại lý phát hành dành cho đối tượng dưới 100 nhà đầu tư theo các đợt phát hành sau:

- Phát hành riêng lẻ 1.500 trái phiếu với mệnh giá 100 triệu VND/trái phiếu theo Nghị quyết 105/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 10 năm 2019, với mục đích: thanh toán chi phí để thực hiện dự án Nhà máy Thạch Anh nhân tạo tại Khu công nghiệp Dệt May - Nhơn Trạch, Đồng Nai; việc phát hành được thực hiện đợt 1 vào ngày 12/11/2019 với số lượng 204 trái phiếu, đợt 2 vào ngày 17/12/2019 với số lượng 256 trái phiếu, đợt 3 vào ngày 16/01/2020 với số lượng 600 trái phiếu và đợt 4 vào ngày 21/08/2020 với số lượng 440 trái phiếu cho 01 nhà đầu tư là Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Định; giá phát hành bằng 100% mệnh giá; hình thức trái phiếu là chứng chỉ; kỳ hạn trái phiếu là 60 tháng kể từ ngày phát hành; lãi suất trái phiếu cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên là 9%/năm, các kỳ tiếp theo sẽ điều chỉnh theo lãi suất trung dài hạn, kỳ hạn 24 tháng của Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Định; tài sản bảo đảm là Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thuê đất giữa Công ty TNHH MTV Đá thạch anh cao cấp Phú Tài và Công ty CP Vinatex Tân Tạo theo hợp đồng thuê đất số 43/HĐTLQSDĐ-VNT/KD-2019 ngày 08/08/2019; toàn bộ nhà xưởng, văn phòng và tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai theo Dự án Nhà máy Thạch anh nhân tạo tại KCN Dệt may Nhơn Trạch - Đồng Nai và toàn bộ máy móc thiết bị, dây chuyền sản xuất thuộc Dự án Nhà máy Thạch anh nhân tạo tại KCN Dệt may Nhơn Trạch - Đồng Nai. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã sử dụng 100% tiền phát hành trái phiếu trên theo đúng mục đích sử dụng.
- Lần phát hành riêng lẻ 348 trái phiếu với mệnh giá 100 triệu VND/trái phiếu theo Nghị quyết 108/NQ-HĐQT ngày 18/11/2020, với mục đích để thanh toán chi phí để thực hiện dự án Nhà máy Thạch Anh nhân tạo tại Khu công nghiệp Dệt May - Nhơn Trạch, Đồng Nai; đợt phát hành đã được thực hiện vào ngày 30 tháng 11 năm 2020 cho 01 nhà đầu tư là Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Định; giá phát hành bằng 100% mệnh giá; hình thức trái phiếu là chứng chỉ; kỳ hạn là 1443 ngày kể từ ngày phát hành; lãi suất trái phiếu được tính bằng 2,7%/năm cộng với lãi suất tham chiếu, trong đó lãi suất tham chiếu đối với mỗi kỳ tính lãi được tính bằng 2,7% cộng với lãi suất sản phẩm tiết kiệm trung dài hạn linh hoạt kỳ hạn 24 tháng của Ngân hàng TMCP Quân đội; tài sản bảo đảm là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thuê đất giữa Công ty TNHH MTV Đá thạch anh cao cấp Phú Tài và Công ty CP Vinatex Tân Tạo theo hợp đồng thuê đất số 42/HĐTLQSDĐ-VNT/KD-2019 ngày 08/08/2019; toàn bộ nhà xưởng, văn phòng và tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai theo Dự án Nhà máy Thạch anh nhân tạo tại KCN Dệt may Nhơn Trạch - Đồng Nai và toàn bộ máy móc thiết bị, dây chuyền sản xuất thuộc Dự án Nhà máy đá thạch anh nhân tạo tại KCN Dệt may Nhơn Trạch - Đồng Nai. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã sử dụng 100% tiền phát hành trái phiếu trên theo đúng mục đích sử dụng.

Công ty đã thỏa thuận bằng hợp đồng với Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Định về lịch trình mua lại trái phiếu với giá mua lại bằng mệnh giá cộng với lãi dồn tích đến thời điểm mua lại. Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã thanh toán hết số dư nợ trái phiếu còn lại khi đến kỳ đáo hạn.

21 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Chi phí hoàn nguyên môi trường	6.962.519.156	5.617.036.342
Chi phí thuê đất chưa có hợp đồng (i)	5.644.800.000	4.939.200.000
	12.607.319.156	10.556.236.342

(i) Chi phí tiền thuê đất tại một số mỏ khai thác tại tỉnh Bình Định. Do chưa ký hợp đồng thuê đất và chưa có thông báo nộp tiền thuê đất của Cục thuế tỉnh Bình Định nên Công ty đang tạm trích trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ căn cứ trên đơn giá thuê đất do UBND tỉnh Bình Định công bố.

22 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	680.384.030.000	23.060.265.988	1.415.061.816.343	339.709.398.034	2.458.215.510.365
Bổ sung vốn khác của chủ sở hữu	-	-	183.245.201.982	(183.245.201.982)	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	216.469.382.406	216.469.382.406
Chia cổ tức	-	-	-	(136.076.806.000)	(136.076.806.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(20.387.390.052)	(20.387.390.052)
Cổ phiếu mua lại	(11.000.000.000)	(23.060.265.988)	(23.008.711.197)	-	(57.068.977.185)
Số dư cuối năm trước	669.384.030.000	-	1.575.298.307.128	216.469.382.406	2.461.151.719.534
Lãi trong năm nay	-	-	-	281.574.443.067	281.574.443.067
Chia cổ tức	-	-	-	(167.346.007.500)	(167.346.007.500)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(10.823.469.121)	(10.823.469.121)
Trích bổ sung vốn khác của chủ sở hữu	-	-	38.299.905.785	(38.299.905.785)	-
Số dư cuối năm nay	669.384.030.000	-	1.613.598.212.913	281.574.443.067	2.564.556.685.980

Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2023 theo Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 04 năm 2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, như sau:

	Tỷ lệ	Số tiền VND
Kết quả kinh doanh sau thuế năm 2023		216.469.382.406
Bổ sung vốn khác của chủ sở hữu	18%	38.299.905.785
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	5%	10.823.469.121
Chi trả cổ tức	25%/cổ phần	167.346.007.500
- <i>Tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2023 (15%/cổ phần) (i)</i>		100.407.604.500
- <i>Thanh toán cổ tức đợt 2 năm 2023 (10%/cổ phần) (ii)</i>		66.938.403.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối còn lại		-

(i) Ngày 15 tháng 12 năm 2023, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết 158/NQ-HĐQT thông qua việc tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2023 bằng tiền mặt với tỷ lệ 15%/cổ phiếu, ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách nhận cổ tức là ngày 04 tháng 01 năm 2024, ngày thanh toán là ngày 26 tháng 01 năm 2024.

(ii) Ngày 26 tháng 06 năm 2024, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết 75/NQ-HĐQT thông qua việc chi trả cổ tức đợt 2 năm 2023 bằng tiền mặt với tỷ lệ 10%/cổ phiếu, ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách nhận cổ tức là ngày 15 tháng 07 năm 2024, ngày thanh toán là ngày 30 tháng 07 năm 2024.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2024 VND	Tỷ lệ	01/01/2024 VND	Tỷ lệ
Ông Lê Vỹ	88.591.230.000	13,23%	89.804.230.000	13,42%
Ông Lê Văn Thảo	58.148.600.000	8,69%	58.148.600.000	8,69%
Ông Nguyễn Sỹ Hòa	41.878.290.000	6,26%	41.878.290.000	6,26%
Ông Lê Văn Lộc	40.963.050.000	6,12%	40.881.050.000	6,11%
Các cổ đông khác	439.802.860.000	65,70%	438.671.860.000	65,52%
	669.384.030.000	100%	669.384.030.000	100%

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	669.384.030.000	669.384.030.000
- Vốn góp giảm trong năm	-	11.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	669.384.030.000	669.384.030.000
Chia Cổ tức:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	335.755.800	68.177.086.800
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	167.346.007.500	136.076.806.000
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	167.346.007.500	136.076.806.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền trong năm	167.452.515.000	203.918.137.000
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	167.452.515.000	203.918.137.000
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	229.248.300	335.755.800

d) **Cổ phiếu**

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	66.938.403	66.938.403
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	66.938.403	66.938.403
- Cổ phiếu phổ thông	66.938.403	66.938.403
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	66.938.403	66.938.403
- Cổ phiếu phổ thông	66.938.403	66.938.403
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ Cổ phiếu		

23 **CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

a) **Tài sản cho thuê ngoài**

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	868.301.189	868.301.189
Từ 1 năm đến 5 năm	587.433.955	1.455.735.143

b) **Tài sản thuê ngoài**

Công ty có các hợp đồng thuê đất ký với UBND các tỉnh và Bộ Quốc phòng nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh tại các địa phương. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định của các hợp đồng thuê đất.

Ngoài ra, Công ty cũng có các hợp đồng thuê lại đất đã phát triển hạ tầng tại các Khu công nghiệp (chi tiết tại Thuyết minh số 11) nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty đã trả tiền thuê cơ sở hạ tầng một lần cho cả thời gian thuê.

c) **Ngoại tệ các loại**

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
USD	375.928,96	363.831,38
EUR	26.042,83	29,10

d) **Nợ khó đòi đã xử lý**

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Nợ khó đòi đã xử lý	2.694.973.701	2.694.973.701

24 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu bán hàng	1.922.834.381.509	2.125.781.326.811
- Doanh thu bán các sản phẩm đã	623.591.097.764	782.298.947.379
- Doanh thu bán các sản phẩm gỗ	1.286.983.633.432	1.335.524.032.174
- Doanh thu bán hàng khác	12.259.650.293	7.958.347.258
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.605.401.645	1.669.913.849
- Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng, nhà xưởng	1.605.401.645	1.669.913.849
	<u>1.924.439.783.154</u>	<u>2.127.451.240.660</u>

25 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giảm giá hàng bán	118.125.000	54.824.509
	<u>118.125.000</u>	<u>54.824.509</u>

26 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	1.500.814.219.270	1.660.104.082.672
- Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm đã	484.143.897.639	582.666.992.078
- Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm gỗ	1.007.446.588.631	1.072.703.632.557
- Giá vốn bán hàng hóa khác	9.223.732.800	4.733.458.037
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	-	60.840.000
- Giá vốn dịch vụ cho thuê văn phòng, nhà xưởng	-	60.840.000
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(968.727.195)	968.727.195
	<u>1.499.845.492.075</u>	<u>1.661.133.649.867</u>

27 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	52.432.468.023	88.674.362.592
Lãi bán các khoản đầu tư	4.974.908.228	5.611.425.948
Cổ tức, lợi nhuận được chia	166.333.686.534	117.278.001.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	19.199.109.422	5.945.070.360
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	5.658.180.618	134.215.603
	<u>248.598.332.825</u>	<u>217.643.075.503</u>

28 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền vay	42.872.580.558	86.453.976.512
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	3.032.994.365	14.524.065.713
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	13.047.858.980	3.150.164.633
Chi phí kinh doanh chứng khoán	1.422.727.096	3.837.312.875
Chi phí tài chính khác	242.598.927	-
	<u>60.618.759.926</u>	<u>107.965.519.733</u>

29 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	64.114.870.116	67.341.038.569
Chi phí nhân công	11.398.901.178	10.037.170.146
Chi phí khấu hao tài sản cố định	46.249.998	92.499.996
Thuế, phí và lệ phí	17.241.081.278	16.297.440.623
Chi phí dịch vụ mua ngoài	90.366.651.806	96.355.779.090
Chi phí khác bằng tiền	3.019.490.362	2.685.621.675
	<u>186.207.244.738</u>	<u>192.809.450.319</u>

30 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nhân công	69.137.213.263	51.541.374.299
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	4.676.635.060	5.417.519.261
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.594.871.837	5.117.597.030
Thuế, phí và lệ phí	2.973.867.270	3.222.867.618
Chi phí dự phòng	12.983.749.122	43.691.531.375
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.924.885.421	6.207.267.547
Chi phí khác bằng tiền	15.361.106.908	18.456.825.224
	<u>119.652.348.881</u>	<u>133.654.982.353</u>

31 THU NHẬP KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	3.984.845.723	3.927.364.346
Thu từ hỗ trợ bán hàng	607.180.996	432.186.555
Tiền thuê đất được giảm	3.186.896.153	690.216.630
Thu nhập từ xử lý nợ không phải trả	820.578.862	391.843.285
Thu nhập khác	6.052.008.536	1.868.839.357
	<u>14.551.510.270</u>	<u>7.310.450.173</u>

32 CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tiền phạt do giao chậm hàng, hàng lỗi	2.570.195.393	918.689.694
Các khoản bị phạt thuế, vi phạm hành chính	365.988.612	1.693.523.763
Chi phí xử lý nợ phải thu không thu hồi được	-	2.326.628.995
Các khoản khác	7.580.423.719	7.673.156.632
	10.516.587.724	12.611.978.084

33 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tổng lợi nhuận kê toán trước thuế TNDN	310.631.067.905	244.174.361.471
Các khoản điều chỉnh tăng	3.125.410.137	9.665.566.967
- Các khoản tiền phạt	276.276.451	1.693.523.763
- Chi phí khấu hao của ô tô lớn hơn 1,6 tỷ	619.544.500	965.127.836
- Xử lý thuế GTGT không được khấu trừ	-	3.840.928.018
- Chi phí không được trừ khác, các khoản khác	2.229.589.186	3.165.987.350
Các khoản điều chỉnh giảm	(170.770.290.917)	(117.709.561.244)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(166.333.666.534)	(117.278.001.000)
- Lãi chênh lệch tỷ giá định giá lại cuối năm	(4.436.624.383)	(431.560.244)
Thu nhập chịu thuế TNDN	142.986.187.125	136.130.357.194
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	28.597.237.425	27.226.073.439
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào thuế TNDN hiện hành năm nay	(427.937.464)	226.688.262
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	17.226.073.439	58.453.466.122
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(32.176.870.406)	(68.680.154.384)
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	13.218.502.994	17.226.073.439

34 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.245.730.603	2.133.055.480
	1.245.730.603	2.133.055.480

b) Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	721.419.561	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	165.905.316	541.487.529
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	(289.270.165)
	887.324.877	252.217.364

35 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	830.169.258.126	838.442.129.219
Chi phí nhân công	248.843.817.359	244.736.232.995
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	39.819.551.937	35.573.319.966
Chi phí khấu hao tài sản cố định	62.042.455.577	76.674.470.331
Thuế, phí và lệ phí	37.387.642.793	33.906.978.858
Chi phí dự phòng	12.983.749.122	44.178.041.666
Chi phí dịch vụ mua ngoài	231.544.431.681	243.674.766.759
Chi phí khác bằng tiền	26.396.414.867	22.232.751.934
	1.489.187.321.462	1.539.418.691.728

36 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ RIÊNG

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	2.104.935.435.683	2.842.555.307.549
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại chênh lệch tỷ giá cuối năm	359.384.526	(26.027.444)
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	2.312.567.683.175	2.787.953.013.147
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	47.700.000.000	48.400.000.000

37 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC NĂM TÀI CHÍNH

Ngày 16 tháng 01 năm 2025, Công ty đã tạm ứng cổ tức cho cổ đông đợt 01 năm 2024 bằng tiền mặt với tỷ lệ 10%/cổ phần theo Nghị quyết số 149/NQ-HDQT ngày 09 tháng 12 năm 2024 của Hội đồng quản trị Công ty.

Ngoài ra, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên báo cáo tài chính riêng này.

38 BÁO CÁO BỘ PHẬN

a) Theo lĩnh vực kinh doanh

	Kinh doanh đã	Kinh doanh dở	Thương mại dịch vụ và khác	Loại trừ	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	623.591.097.784	1.286.865.508.432	13.865.051.938	-	1.924.321.658.154
- Bán hàng nội địa	437.439.011.561	87.317.288.266	13.865.051.938	-	538.621.351.765
- Xuất khẩu	186.152.086.223	1.199.548.220.166	-	-	1.385.700.306.389
Giá vốn hàng bán	484.143.897.639	1.006.477.861.636	9.223.732.800	-	1.499.845.492.075
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	139.447.200.145	280.387.646.796	4.641.319.138		424.476.166.079
Tổng chi phí mua tài sản cố định	58.475.004.472	14.747.003.381	-		73.222.007.853
Tài sản bộ phận	1.306.818.652.446	1.125.085.271.122	1.725.799.297.966	(414.828.672.813)	3.742.874.548.721
Tài sản không phân bổ					38.478.346.527
Tổng tài sản	1.306.818.652.446	1.125.085.271.122	1.725.799.297.966		3.781.352.895.248
Nợ phải trả của các bộ phận	463.414.258.850	734.624.513.900	345.524.555.884	(414.828.672.813)	1.128.734.655.821
Nợ phải trả không phân bổ					88.061.553.447
Tổng nợ phải trả	463.414.258.850	734.624.513.900	345.524.555.884	(414.828.672.813)	1.216.796.209.268

b) Theo khu vực địa lý

	Bình Định	TP Hồ Chí Minh	Khánh Hòa	Loại trừ	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.829.223.505.035	46.551.008.683	48.547.144.436		1.924.321.658.154
- Bán hàng nội địa	443.523.198.646	46.551.008.683	48.547.144.436		538.621.351.765
- Xuất khẩu	1.385.700.306.389	-	-		1.385.700.306.389
Tài sản bộ phận	3.759.718.635.401	1.124.968	55.868.526.192	(34.235.391.313)	3.781.352.895.248
Tổng chi phí mua TSCĐ	72.820.452.334	8.037.000	393.518.519		73.222.007.853

39 SỞ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Người lập biểu

Võ Phương Thảo

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Loan

Bình Định, ngày 27 tháng 03 năm 2025
Tổng Giám đốc



K.T. TỔNG GIÁM ĐỐC
TỔNG GIÁM ĐỐC

PHAN QUỐC HOÀI

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN PHỤ TÀI

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	05 - 50
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 50

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phú Tài (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phú Tài được thành lập theo Quyết định số 150/QĐ-BQP ngày 10 tháng 11 năm 2004 của Bộ Quốc phòng về việc chuyển Công ty Phú Tài thuộc Quân khu 5 thành Công ty Cổ phần Phú Tài.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số 4100269236 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 30 tháng 12 năm 2004 và các lần thay đổi, đến nay lần cấp thay đổi gần nhất (lần thứ 28) vào ngày 16 tháng 08 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 278 Nguyễn Thị Định, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lê Vỹ	Chủ tịch
Ông Lê Văn Thảo	Phó Chủ tịch
Ông Trần Thanh Cung	Thành viên
Ông Phan Quốc Hoài	Thành viên
Ông Nguyễn Sỹ Hòe	Thành viên
Ông Lê Văn Lộc	Thành viên
Ông Đỗ Xuân Lập	Thành viên độc lập
Ông Đoàn Minh Sơn	Thành viên độc lập

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Ủy ban kiểm toán bao gồm:

Ông Đoàn Minh Sơn	Chủ tịch
Ông Đỗ Xuân Lập	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lê Văn Thảo	Tổng Giám đốc	
Ông Trần Thanh Cung	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phan Quốc Hoài	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Sỹ Hòe	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Văn Lộc	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm từ ngày 01 tháng 05 năm 2024)
Ông Lê Văn Luận	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm từ ngày 01 tháng 05 năm 2024)
Ông Lê Anh Văn	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm từ ngày 01 tháng 01 năm 2025)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này là ông Lê Vỹ - Chủ tịch Hội đồng quản trị và ông Lê Văn Thảo - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trong yếu tố gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18 tháng 09 năm 2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Bình Định, ngày 27 tháng 03 năm 2025

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Tổng Giám đốc
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

PHAN QUỐC HOÀI



Số: 270325.055/BCTC-KT5

BAO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phú Tài

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phú Tài và các công ty con ("Tập đoàn") được lập ngày 27 tháng 03 năm 2025, từ trang 05 đến trang 50, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phú Tài chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

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.



Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Phạm Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0777-2023-002-1
Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2025

Nguyễn Trường Minh
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 2290-2023-002-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.313.721.396.506	2.941.135.680.146
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	470.850.849.148	428.337.603.384
111	1. Tiền		287.824.071.647	277.919.515.821
112	2. Các khoản tương đương tiền		183.026.777.501	150.418.087.563
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	26.071.482.908	19.642.998.519
121	1. Chứng khoán kinh doanh		27.465.125.452	19.642.998.519
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(1.413.642.544)	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.221.413.666.136	881.106.546.565
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	887.789.624.296	801.306.343.454
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	121.766.069.965	36.387.325.176
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	100.640.000.000	50.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	177.883.362.266	47.546.810.854
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(66.695.390.411)	(54.133.932.919)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.454.946.134.665	1.468.264.339.417
141	1. Hàng tồn kho		1.454.946.134.665	1.471.668.806.749
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(5.302.467.332)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		140.439.263.649	145.784.192.261
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	26.545.767.383	32.596.455.201
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		113.096.007.898	112.539.172.175
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	797.488.378	646.564.885

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.175.411.555.474	2.322.640.631.269
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		28.900.326.181	26.986.388.966
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	28.900.326.181	26.986.388.966
220	II. Tài sản cố định		1.558.547.770.331	1.740.613.476.366
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	1.542.604.854.970	1.719.487.677.944
222	- Nguyên giá		3.350.356.969.293	3.364.384.661.721
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.807.752.114.323)	(1.644.896.983.777)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	15.942.916.361	21.125.798.422
228	- Nguyên giá		35.978.183.563	46.771.252.085
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(20.035.268.192)	(25.645.453.663)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	5.152.502.053	5.379.818.317
231	- Nguyên giá		5.682.906.669	5.682.906.669
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(530.404.616)	(303.088.352)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	15	73.175.517.178	13.913.537.284
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		73.175.517.178	13.913.537.284
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	266.760.836.731	255.768.271.464
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		256.160.836.731	255.168.271.464
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		600.000.000	600.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		252.874.603.000	279.979.138.872
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	242.032.977.579	264.924.456.609
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	38	2.001.529.499	3.089.950.913
266	3. Lợi thế thương mại	16	8.840.095.922	11.964.731.350
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>5.489.132.951.980</u>	<u>5.263.776.311.415</u>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.456.243.952.304	2.487.058.359.709
310	I. Nợ ngắn hạn		2.351.623.839.078	2.352.427.924.624
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	516.450.394.304	499.008.561.005
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	68.888.197.868	45.771.192.387
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	57.268.395.369	46.354.295.700
314	4. Phải trả người lao động		114.451.023.265	94.950.389.026
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	31.218.390.054	19.823.250.083
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	27.420.304.513	27.638.221.167
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	1.470.888.838.781	1.553.449.538.124
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23	2.158.999.718	2.208.231.131
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		62.883.095.208	63.228.246.001
330	II. Nợ dài hạn		104.620.313.226	134.630.435.085
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	381.888.200	427.789.200
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	81.524.041.035	115.510.775.343
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	36	6.076.244.664	3.749.401.376
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	23	18.638.138.327	14.942.469.166
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.032.888.996.676	2.776.717.951.706
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	3.032.888.996.676	2.776.717.951.706
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		669.384.030.000	669.384.030.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		669.384.030.000	669.384.030.000
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		1.648.102.008.793	1.635.896.772.394
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		585.810.683.087	418.222.554.887
421a	- LNST chia phân phối lũy kế đến cuối năm trước		217.141.128.723	160.459.824.844
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		368.669.534.364	257.762.729.823
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		129.592.297.796	53.214.594.645
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.489.132.951.980	5.263.776.311.415

Người lập biểu



Võ Phương Thảo

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mỹ Loan

Bình Định, ngày 27 tháng 03 năm 2025

Tổng Giám đốc

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



PHAN QUỐC HOÀI

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	6.466.811.874.896	5.618.812.230.602
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27	341.840.820	242.340.363
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		6.466.470.034.276	5.618.569.890.239
11	4. Giá vốn hàng bán	28	5.242.139.999.727	4.474.327.555.274
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.224.330.034.549	1.144.242.334.965
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29	77.097.787.953	30.019.281.345
22	7. Chi phí tài chính	30	96.304.550.807	143.457.076.970
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		78.047.461.654	116.816.101.883
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		992.565.267	(6.949.062.213)
25	9. Chi phí bán hàng	31	496.931.572.409	439.292.282.902
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	264.296.123.366	248.692.530.978
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		444.888.141.187	335.870.663.247
31	12. Thu nhập khác	33	124.478.764.376	18.483.160.594
32	13. Chi phí khác	34	97.385.073.446	31.580.506.540
40	14. Lợi nhuận khác		27.093.690.930	(13.117.345.946)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		471.981.832.117	322.753.317.301
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35	92.255.145.359	61.652.884.612
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	36	3.415.264.702	1.633.125.034
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		<u>376.311.422.056</u>	<u>259.467.307.655</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		368.669.634.364	257.762.340.542
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		7.641.887.692	1.704.967.113
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	37	5.508	3.808

Người lập biểu



Võ Phương Thảo

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mỹ Loan

Bình Định, ngày 27 tháng 03 năm 2025

Tổng Giám đốc
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC




PHAN QUỐC HOÀI

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Năm 2024
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		471.981.832.117	322.753.317.301
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		248.367.673.606	240.907.549.239
03	- Các khoản dự phòng		10.321.070.452	37.757.261.687
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(11.306.999.404)	623.274.428
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(22.880.650.771)	(4.988.700.701)
06	- Chi phí lãi vay		78.047.461.664	116.816.101.883
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		774.530.387.864	713.868.803.737
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(261.258.256.601)	(83.141.637.629)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		16.620.672.084	284.697.487.152
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		68.985.790.503	70.268.208.243
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		28.109.699.695	37.438.069.565
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(7.842.128.933)	1.737.005.354
14	- Tiền lãi vay đã trả		(77.835.351.955)	(116.149.586.241)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(84.973.468.607)	(115.720.846.535)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(20.001.360.684)	(14.531.762.076)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		436.335.985.366	778.465.741.570
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(224.807.105.789)	(172.352.962.169)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		82.856.406.014	27.414.637.333
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(50.640.000.000)	(63.355.558.838)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	24.423.558.838
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(240.000.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	6.102.146.311
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		5.380.146.850	4.831.557.825
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(187.210.550.925)	(412.936.620.700)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Năm 2024
(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		72.000.000.000	-
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	(57.068.977.185)
33	3. Tiền thu từ đi vay	4.749.307.765.261		4.265.598.296.911
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	(4.856.978.281.628)		(4.211.679.356.595)
36	5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(167.452.515.000)		(205.493.137.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(213.123.031.267)	(208.643.173.869)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		36.002.403.174	156.885.947.001
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		428.337.603.384	272.074.930.811
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		6.510.842.590	(623.274.428)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	470.850.849.148	428.337.603.384

Người lập biểu

Võ Phương Thảo

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Loan

Bình Định, ngày 27 tháng 03 năm 2025



Tổng Giám đốc: GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

PHAN QUỐC HOÀI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2024

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phú Tài được thành lập theo Quyết định số 150/QĐ-BQP ngày 10 tháng 11 năm 2004 của Bộ Quốc Phòng về việc chuyển Công ty Phú Tài thuộc Quân khu 5 thành Công ty Cổ phần Phú Tài.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số 4100259236 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 30 tháng 12 năm 2004 và các lần thay đổi, đến nay lần cấp thay đổi gần nhất (lần thứ 28) vào ngày 18 tháng 08 năm 2023.

Vốn điều lệ của Công ty là: 669.384.030.000 VND, tương đương 66.938.403 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 6.315 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là: 6.249 người).

Lĩnh vực kinh doanh: Sản xuất công nghiệp, kinh doanh thương mại, dịch vụ.

Ngành nghề kinh doanh: Hoạt động chính của Tập đoàn là:

- Khai thác và hoàn thiện đá granite, đá bazal, đá marble;
- Khai thác đá granite, đá bazal, khai thác cát, sỏi làm vật liệu xây dựng;
- Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế; sản xuất các sản phẩm khác từ gỗ;
- Sản xuất đá dăm, bột đá và các sản phẩm tương tự;
- Cho thuê văn phòng;
- Mua bán các sản phẩm từ đá granite, đá bazal, đá marble;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác;
- Mua bán xe ô tô và phụ tùng, bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác;
- Đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, xây dựng được thực hiện theo thời gian thi công và triển khai các dự án đầu tư, xây dựng, phụ thuộc vào quy mô và đặc điểm kỹ thuật của công trình/dự án, thông thường chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động này của Tập đoàn là hơn 12 tháng.

Đối với các hoạt động khác, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường là 12 tháng.

Đặc điểm hoạt động trong năm có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm 2024, nền kinh tế thế giới vẫn phải đối mặt với nhiều rủi ro, bất ổn tuy nhiên tăng trưởng kinh tế thế giới có xu hướng tích cực nhờ nhu cầu hàng hóa tăng trở lại, áp lực lạm phát giảm dần, giá trung bình của hàng hóa giảm nhờ nguồn cung được cải thiện, tình hình giao thương có nhiều thuận lợi hơn cho hoạt động xuất khẩu các sản phẩm gỗ của Tập đoàn so với năm trước. Bên cạnh đó, biến động tăng của tỷ giá hối đoái trong năm đã có đóng góp đáng kể làm tăng hiệu quả hoạt động tài chính cho Tập đoàn.

Ngoài ra, trong năm Tập đoàn đã thực hiện chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản và một số tài sản cố định tại mỏ đá Hoa Trắng tại khu vực Đạm Định, xã Vĩnh Lạc, huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái (Thuyết minh 33) dẫn đến lợi nhuận khác tăng mạnh so với năm trước.

Các nguyên nhân chủ yếu nêu trên đã dẫn đến doanh thu bán hàng và kết quả kinh doanh hợp nhất năm nay của Tập đoàn tăng mạnh so với năm trước.

Cấu trúc tập đoàn

Tập đoàn có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm:

Tên công ty con	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1. Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuấn Đạt	Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	100%	Khai thác, chế biến đá
2. Công ty CP Đá Universal	Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	60%	Kinh doanh, chế biến đá
3. Công ty CP Vina G7	Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	75%	Kinh doanh, chế biến gỗ
4. Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định	Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	100%	Mua bán, sửa chữa xe ô tô
5. Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng	Thành phố Đà Nẵng	100%	Mua bán, sửa chữa xe ô tô
6. Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai	Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	100%	Kinh doanh, chế biến gỗ
7. Công ty Sản xuất Đá Granite - TNHH	Thành phố Hồ Chí Minh	70%	Khai thác, chế biến đá
8. Công ty TNHH MTV Đá đồng sản Phú Tài	Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	100%	Kinh doanh bất động sản
9. Công ty TNHH Đá Granite Thánh Châu Phú Yên	Huyện Đồng Xuân, tỉnh Phú Yên	100%	Khai thác, chế biến đá
10. Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Sơn Phát	Huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa	99%	Khai thác, chế biến đá
11. Công ty CP Đá Phú Tài Ninh Thuận	Thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận	98%	Sản xuất, chế biến đá
12. Công ty TNHH MTV Đá thạch anh cao cấp Phú Tài	Huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	100%	Sản xuất, chế biến đá
13. Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định	Huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định	100%	Sản xuất giường, tủ, bàn ghế
14. Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình Định	Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	100%	Sản xuất, chế biến đá và bột đá
15. Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Yên Bái	Huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái	100%	Khai thác, chế biến đá
16. Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa	Huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa	100%	Khai thác, chế biến đá
17. Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai	Huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	100%	Khai thác, chế biến đá
18. Công ty TNHH MTV Phú Tài Home	Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh	100%	Thương mại các sản phẩm gỗ, đá
19. Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trị (i)	Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	60%	Kinh doanh bất động sản

(i) Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trị ("Phú Tài Điều Trị") được thành lập trên cơ sở thỏa thuận liên danh giữa Công ty và Công ty CP Đầu tư An Phát Land được ký ngày 31 tháng 10 năm 2023 nhằm thực hiện các thủ tục để tham gia đấu thầu và thực hiện dự án Khu nhà ở kết hợp chính trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Điều Trị, huyện Tuy Phước, Ngày 08 tháng 01 năm 2024, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định đã ban hành Quyết định số 74/QĐ-UBND về việc chấp nhận liên danh là nhà đầu tư để thực hiện dự án nêu trên. Ngày 25 tháng 01 năm 2024, Hội đồng quản trị Công ty ban hành Quyết định số 21/NQ-HĐQT phê duyệt việc góp vốn thành lập Phú Tài Điều Trị với tổng vốn điều lệ là 180 tỷ VND, trong đó vốn góp của Công ty là 108 tỷ VND, tương ứng tỷ lệ 60%. Phú Tài Điều Trị đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu vào ngày 30 tháng 01 năm

2024 với mã số doanh nghiệp 4101637716. Trụ sở chính của Phú Tài Điều Tri tại Số 278 Nguyễn Thị Định, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Phú Tài Điều Tri là kinh doanh bất động sản.

2 CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI TẬP ĐOÀN

2.1 Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 63/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Tập đoàn đã áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực đo Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Tập đoàn kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024. Việc kiểm soát đạt được khi Tập đoàn có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Tập đoàn. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Tập đoàn và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích không được nắm giữ bởi công ty trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

2.4 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Dự phòng phải trả;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

2.5. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.6. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại hoặc lợi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lợi thế thương mại (nếu có) sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ, Tập đoàn sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

2.8. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân giá quyền.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm; các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Trong báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu năm báo cáo, Tập đoàn thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các năm trước, Tập đoàn điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu năm báo cáo.
- Đối với phần điều chỉnh do chênh lệch đánh giá lại tài sản và chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán của các năm trước, Tập đoàn xác định điều chỉnh vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết phát sinh trong năm, Tập đoàn loại trừ phần cổ tức ưu đãi của các cổ đông khác (nếu có phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu), số dự kiến trích quỹ khen thưởng, phúc lợi của công ty liên kết, phần lãi liên quan tới giao dịch công ty liên kết góp vốn hoặc bán tài sản cho Tập đoàn trước khi xác định phần sở hữu của Tập đoàn trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên kết năm báo cáo. Sau đó Tập đoàn điều chỉnh giá trị khoản đầu tư tương ứng với phần sở hữu trong lãi, lỗ của công ty liên kết và ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh; căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư; nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

2.9 Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

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, các khoản ước vay nợ, 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 phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được 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 lâm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.10 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

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

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.11 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.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu phát sinh các khoản chi phí sau ghi nhận ban đầu làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm mà chi phí phát sinh.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	04 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 12 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08 năm
- Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 12 năm
- Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	10 - 25 năm
- Quyền sử dụng đất	25 - 49 năm
- Quyền khai thác mỏ đá	10 - 25 năm
- Phần mềm máy vi tính	05 năm
- Tài sản cố định vô hình khác	02 - 20 năm

2.12 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc 25 năm

2.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.14 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.15 Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Tập đoàn bao gồm:

Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất và hạ tầng trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Tập đoàn đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25/04/2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Tập đoàn nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 06 tháng đến 12 tháng.

Chi phí phục vụ khai thác mỏ được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh hàng năm theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 03 tháng đến 60 tháng.

Chi phí sửa chữa tài sản được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế và phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh hàng năm theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 06 tháng đến 36 tháng.

Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 năm đến 03 năm.

2.16 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.17 Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay bằng ngoại tệ thì thực hiện theo đối chi liệt theo nguyên tệ.

2.18 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay hợp nhất phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.19 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí thuê đất, chi phí vận chuyển... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.20 Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm nay được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Chi phí hoàn nguyên môi trường cho các mỏ khai thác được trích trước căn cứ theo tổng dự toán chi phí phục hồi môi trường và thời hạn khai thác mỏ đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc trích trước đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí tránh biến động chi phí lớn cho năm tài chính thực hiện hoàn nguyên môi trường.

2.21 Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan

đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Tập đoàn.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán của Tập đoàn sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bảo trữ Chứng khoán Việt Nam.

2.22 Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.23 Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm là giảm giá hàng bán.

Khoản giảm giá hàng bán phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên báo cáo tài chính hợp nhất của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

2.24 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn

kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

2.25 Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: chi phí đi vay vốn; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, lỗ tỷ giá hối đoái... được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.26 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ. Chi phí bán hàng chủ yếu bao gồm: chi phí vật liệu, bao bì phục vụ bán hàng; các chi phí về lương nhân viên, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên bán hàng; chi phí vận chuyển; chi phí thủ tục hải quan, chi phí logistics; và các chi phí khác.

2.27 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Tập đoàn chủ yếu bao gồm: các chi phí về lương nhân viên, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu, công cụ văn phòng; khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp; chi phí hội nghị, tổng kết, chi phí du lịch, nghỉ mát cho người lao động; và các chi phí khác.

2.28 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Chính sách ưu đãi thuế

Dự án	Văn bản	Các ưu đãi về thuế TNDN	Ưu đãi đang được hưởng
Nhà máy chế biến gỗ nội thất tại Lô B10C, B11, B12 Cụm công nghiệp Cát Nhơn, xã Cát Nhơn, huyện Phú Cát, tỉnh Bình Định	Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2720780240 ngày 04 tháng 09 năm 2020 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định	Được hưởng thuế suất ưu đãi 10% thuế TNDN trong thời hạn 15 năm kể từ năm đầu tiên có doanh thu từ dự án và ưu đãi miễn thuế 4 năm, giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo từ năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế từ dự án. Năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế là năm 2022.	Đang trong thời gian được hưởng thuế suất ưu đãi 10% và đang được miễn thuế TNDN
Nhà máy Chế biến gỗ Phú Cát tại Lô B1-B7 Cụm công nghiệp Cát Nhơn, xã Cát Nhơn, huyện Phú Cát, tỉnh Bình Định	Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 4421721746 ngày 23 tháng 01 năm 2017 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định	Được miễn 4 năm thuế TNDN kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo đối với thu nhập chịu thuế phát sinh tại dự án. Năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế là năm 2018.	Đang trong thời gian được hưởng ưu đãi giảm 50% thuế TNDN
Nhà máy Chế biến đá Thạch anh cao cấp tại Khu công nghiệp Dệt may Nhơn Trạch, thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 7875111413 ngày 30 tháng 07 năm 2019 được cấp bởi Ban Quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai	Được miễn thuế TNDN trong 2 năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong 4 năm tiếp theo kể từ năm đầu tiên dự án có thu nhập chịu thuế. Năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế là năm 2021.	Đang trong thời gian được hưởng ưu đãi giảm 50% thuế TNDN

Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.29 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.30 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Tập đoàn bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tập đoàn mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những nhân sự quản lý chủ chốt của Tập đoàn, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, Tập đoàn chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.31 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định hợp nhất biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tập đoàn một cách toàn diện.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	18.319.820.445	17.078.030.596
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	271.504.251.202	280.841.485.226
Các khoản tương đương tiền (i)	183.026.777.501	150.418.087.563
	<u>470.850.849.148</u>	<u>428.337.603.384</u>

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 02 tháng có giá trị 162.308.437.768 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Quy Nhơn và Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn với lãi suất từ 3,2% đến 4,1%/năm.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Chứng khoán kinh doanh

	Mã CK	31/12/2024			01/01/2024		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	TCE	-	-	-	3.690.379.840	3.711.060.000	-
Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt	PDR	2.570.448.187	2.484.000.000	(86.448.187)	-	-	-
Tổng Công ty Viglacera - CTCP	VGC	3.493.184.850	3.281.350.000	(211.834.850)	-	-	-
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP	KBC	5.984.868.619	5.786.400.000	(218.468.619)	942.842.498	852.500.000	-
Tổng Công ty MBLand (i)		450.000.000	-	-	450.000.000	-	-
Chứng khoán và công cụ tài chính khác		14.986.623.796	14.089.732.908	(896.890.888)	14.559.776.181	15.366.377.100	-
		27.485.125.452	25.621.482.908	(1.413.642.544)	19.642.998.519	20.029.937.100	-

Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày 29 tháng 12 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2024.

(i) Riêng khoản đầu tư vào cổ phiếu Tổng Công ty MBLand, Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này do chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

b) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	Địa chỉ	31/12/2024		01/01/2024	
		Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu
		%	VND	%	VND
Công ty CP Vật liệu Xây dựng Phú Yên (i)	Phú Yên	49,01%	16.394.418.920	49,01%	15.454.911.694
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà (ii)	Bình Định	50,00%	239.766.417.811	50,00%	239.713.359.770
			256.160.836.731		255.168.271.464

(i) Công ty CP Vật liệu Xây dựng Phú Yên ("Phú Yên") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4400344683 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Yên cấp lần đầu ngày 27 tháng 05 năm 2004. Trụ sở chính của Phú Yên tại: Lô A7, A8, A17, A18 Khu công nghiệp An Phú, tỉnh Phú Yên, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty liên kết là: Khai thác và chế biến đá ốp lát, đá xây dựng, cát xây. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Tập đoàn tại Phú Yên là 49,01%.

(ii) Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà ("Phú Tài Văn Hà") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4101626062 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 14 tháng 03 năm 2023. Trụ sở chính của Phú Tài Văn Hà tại: Số 278 Nguyễn Thị Định, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Phú Tài Văn Hà là: đầu tư, kinh doanh bất động sản. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Tập đoàn tại Phú Tài Văn Hà là 50%.

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty CP Đầu tư Công nghiệp Hóa chất Lào Cai	600.000.000	-	600.000.000	-
	600.000.000	-	600.000.000	-

Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về các công ty đầu tư dài hạn khác của Tập đoàn vào ngày 31/12/2024 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Đầu tư Công nghiệp Hóa chất Lào Cai	Thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai	4,00%	Khai thác quặng kinh loại không chứa sắt

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Masterbrand Cabinets INC	127.429.960.735	-	94.491.336.153	-
Brico Depot Sas	23.096.894.005	-	26.085.262.000	-
Carrefour Imports SAS	31.950.203.172	-	41.879.685.809	-
Home Goods Inc	6.068.396.073	-	24.094.357.700	-
Forest Products Distributors Inc	42.949.819.728	-	6.056.048.964	-
Anavil Company Ltd	7.040.436.368	-	10.984.463.073	-
B and Q Plc	25.600.977.697	-	8.032.846.237	-
Coop Danmark Speditionen A/S	-	-	14.043.041.583	-
Noble House Home Furnishings LLC (I)	53.901.877.467	(54.410.301.475)	50.938.466.176	(42.656.926.323)
TJX Australia Pty Limited	11.813.756.608	-	15.829.346.237	-
Fabuwood	30.665.665.307	-	19.437.093.782	-
Công ty TNHH Gỗ Huỳnh Lê	16.850.724.554	-	24.816.412.574	-
Các khách hàng khác	500.420.890.692	(10.783.268.236)	454.617.981.166	(9.975.185.896)
	887.789.624.296	(85.193.569.711)	801.306.343.454	(52.632.112.219)

- (i) Ngày 11 tháng 8 năm 2023, Noble House Home Furnishings LLC ("Noble House") một khách hàng mua các sản phẩm gỗ xuất khẩu của Tập đoàn đã nộp đơn xin phá sản tại Tòa án Nam Texas - Hoa Kỳ theo Chương 11 của Bộ Luật Phá sản Hoa Kỳ. Do đó, Tập đoàn chưa thể thu hồi được khoản nợ phải thu Noble House liên quan đến một số đơn hàng sản phẩm gỗ đã bán cho Noble House trong năm 2023. Thông qua Công ty Luật đại diện cho các thành viên của Ủy ban chủ nợ không đảm bảo, Tập đoàn đã đệ trình đến cơ quan Tòa án các yêu cầu để buộc Noble House phải thanh toán toàn bộ số nợ cho Tập đoàn, trong đó bao gồm yêu cầu thanh toán vào ngày 21 tháng 06 năm 2024 có giá trị 446.138,17 USD của các hàng hóa mà Noble House đã nhận từ Tập đoàn sau khi nộp đơn phá sản và trong vòng 20 ngày trước ngày nộp đơn theo Điều 503(b)(9) của Chương 11 Bộ Luật Phá sản Hoa Kỳ. Tuy nhiên, đến nay toàn bộ các yêu cầu của Tập đoàn chưa được đáp ứng. Tập đoàn đang tiếp tục làm việc với Công ty Luật để làm rõ các vướng mắc và tiếp tục các thủ tục nhằm thu hồi nợ. Căn cứ theo tài liệu nộp tại Tòa án về báo cáo hoạt động hàng tháng của Noble House và quy định của Điều 503(b)(9) của Chương 11 Bộ Luật Phá sản Hoa Kỳ, Tập đoàn đã đánh giá mức trích lập dự phòng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 54,41 tỷ VND (chiếm 85,15% giá trị của khoản nợ phải thu).

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Thiện Thành	7.164.142.350	-	-	-
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kim Hưng Thịnh	13.761.481.322	-	-	-
Các khách hàng khác	100.870.446.293	(1.501.820.700)	36.387.325.176	(1.501.820.700)
	121.796.069.965	(1.501.820.700)	36.387.325.176	(1.501.820.700)

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Phải thu về cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là các khoản cho Bà Đào Thị Liên vay 25 tỷ VND; Bà Lê Thị Trang vay 25 tỷ VND; Ông Lê Hoài Ngọc vay 10 tỷ VND và Công ty CP Đầu tư An Phát Land vay 40,84 tỷ VND theo các hợp đồng ký giữa Tập đoàn và các cá nhân, tổ chức; loại tiền cho vay là VND; lãi suất cho vay được thả nổi theo lãi suất ngân hàng thương mại; mục đích sử dụng tiền vay là để bổ sung nguồn vốn lưu động; thời hạn cho vay là từ 12 tháng trở xuống; hình thức bảo đảm khoản vay là tín chấp.

8 PHẢI THU KHÁC

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về lãi tiền gửi	6.798.901.911	-	2.491.564.081	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	1.652.001.000	-	-	-
Phải thu về tạm ứng	22.219.789.456	-	20.921.808.578	-
Ký cược, ký quỹ các hợp đồng kinh tế	665.268.540	-	3.247.678.476	-
Phải thu tiền bảo lãnh hợp đồng chuyển nhượng quyền khai thác mỏ đá Yên Bái (i)	67.590.337.365	-	-	-
Phải thu tiền bán chứng khoán	-	-	8.349.990.000	-
Phải thu về tiền BHXH, BHYT, BHTN	1.300.136.372	-	1.279.586.414	-
Các khoản phải thu về phí bảo trí (ii)	7.688.092.954	-	9.396.721.494	-
Phải thu về tiền tạm ứng chi phí giải phóng mặt bằng (iii)	64.908.372.000	-	-	-
Phải thu khác	5.162.472.698	-	1.860.462.612	-
	177.883.362.286	-	47.546.810.854	-

(i) Đây là tiền ký quỹ tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn để Ngân hàng phát hành thư bảo lãnh theo đề nghị của bên được bảo lãnh là Công ty Sản xuất Đá Granite - TNHH (công ty con của Tập đoàn) cho bên nhận bảo lãnh là Công ty TNHH Bình Sơn Yên Bái để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền khai thác và các tài sản cố định tại mỏ

đá Hoa Trắng tại khu vực Đam Đình, xã Vĩnh Lạc, huyện Lạc Yên, tỉnh Yên Bái (xem tại Thuyết minh 33).

- (ii) Tiền kinh phí bảo trì 2% của các căn chung cư chưa bán của dự án Chung cư cao tầng hồ sinh thái đầm Đồng Đa (Phú Tài Residence) mà Tập đoàn đã xác định theo quy định hiện hành và nộp cho Ban quản trị chung cư. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được thu lại từ người mua khi các căn hộ còn lại của dự án được bán.
- (iii) Đây là khoản tiền ứng trước kinh phí đền bù giải phóng mặt bằng của Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trị (công ty con) để thực hiện dự án Khu nhà ở kết hợp chính trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Điều Trị, huyện Tuy Phước theo Quyết định số 3114/QĐ-UBND ngày 21 tháng 05 năm 2024 của UBND huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

8. PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Dài hạn				
Phải thu về tạm ứng	6.918.667.230	-	5.284.117.230	-
Phải thu tiền đền bù giải phóng mặt bằng trừ vào tiền thuê đất tại Xí nghiệp Thăng Lợi (iv)	2.481.838.674	-	2.579.104.219	-
Tiền kỳ quỹ phục hồi môi trường sau khai thác mỏ (v)	19.045.220.277	-	18.310.467.517	-
Các khoản đặt cọc	464.700.000	-	812.700.000	-
	28.900.326.181	-	26.986.388.966	-

(iv) Tiền đền bù giải phóng mặt bằng tại Xí nghiệp Thăng Lợi sẽ tiếp tục được bù trừ với tiền thuê đất phải nộp theo thông báo tiền thuê đất hàng năm.

(v) Đây là các khoản tiền kỳ quỹ phục hồi môi trường đối với hoạt động khai thác đã được Tập đoàn nộp theo các thông báo của cơ quan có thẩm quyền.

9. NỢ XẤU

Các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Noble House Home Furnishings LLC	63.901.877.467	9.491.575.992	60.938.466.176	18.281.539.853
Công ty TNHH Tân Cường	1.175.007.342	-	1.175.007.342	-
Made.com Design Ltd	-	-	4.048.090.020	3.067.080.919
Công ty TNHH Hà Bình	668.552.930	-	668.552.930	-
Các đối tượng khác	23.732.049.398	13.290.520.734	12.960.868.662	4.288.431.639
	89.477.487.137	22.782.096.726	79.790.985.330	25.657.052.411

10 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng mua đang đi đường	2.448.441.300	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	427.654.351.724	-	385.642.163.182	(3.179.522.643)
Công cụ, dụng cụ	709.086.000	-	164.510.574	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	619.380.205.232	-	613.260.525.491	(1.154.217.494)
- Sản phẩm dở, dở	376.055.400.914	-	463.030.055.717	(1.154.217.494)
- Bất động sản (i)	242.671.835.041	-	159.782.786.185	-
- Dịch vụ sửa chữa ô tô	652.969.277	-	447.683.589	-
Thành phẩm	341.716.982.980	-	418.133.067.913	-
- Bất động sản (ii)	179.909.999.338	-	227.264.858.633	-
- Sản phẩm dở, dở	161.806.983.642	-	190.868.199.280	-
Hàng hoá	53.037.067.429	-	54.366.539.589	(968.727.195)
	1.454.946.134.665	-	1.471.566.806.749	(5.302.467.332)

(i) Đây là chi phí đầu tư xây dựng Dự án chung cư cao tầng Phú Tài Central Life, được thực hiện theo Quyết định số 43/QĐ-HĐQT ngày 25 tháng 05 năm 2022 của Hội đồng quản trị Công ty, với các thông tin chính như sau:

- Tên dự án: Dự án tại Khu đất Kho Việt Rạng cũ (phần còn lại), phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn;
- Tên thương mại: Chung cư cao tầng Phú Tài Central Life;
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Bất Động Sản Phú Tài (công ty con);
- Địa điểm đầu tư tại: đường Hoàng Văn Thụ, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định;
- Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng chung cư thương mại;
- Quy mô dự án: diện tích đất là 2.920 m², tổng diện tích xây dựng công trình là 1.271,15 m²; số tầng nổi (không kể hầm, tầng kỹ thuật và mái) là 25 tầng; tổng số căn hộ 380 căn (trong đó căn hộ ở có chức năng thương mại là 12 căn, căn hộ ở là 368 căn);
- Tổng mức đầu tư của dự án: 614.961.486.209 VND;
- Nguồn vốn đầu tư: vốn tự có, vốn vay và vốn lưu động;
- Thời gian thực hiện dự án: từ tháng 11 năm 2021 dự kiến đến tháng 6 năm 2025;

Dự án đã được Sở xây dựng tỉnh Bình Định đã cấp Giấy phép xây dựng số 17/GPXD vào ngày 30 tháng 12 năm 2022. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, dự án đã thi công hoàn thành phần thân, thực hiện cắt nóc và đang triển khai giai đoạn hoàn thiện.

(ii) Thành phẩm bất động sản là các căn hộ đã hoàn thành chờ bán hoặc bán giao tại Dự án chung cư cao cấp hồ sinh thái đầm Đồng Đa (Phú Tài Residence) tại Đường Lê Đức Thọ, phường Hải Cảng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định gồm 634 căn hộ. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty TNHH MTV Bất Động Sản Phú Tài (công ty con) đã bán giao 501 căn hộ, số dư còn lại là giá trị của 133 căn hộ.

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí phục vụ khai thác mỏ	1.316.913.856	2.160.952.059
Công cụ dụng cụ xuất dùng	6.093.335.575	11.100.680.152
Chi phí sửa chữa máy móc, thiết bị, nhà xưởng	6.036.190.609	6.646.299.568
Chi phí tiền bảo hiểm	4.916.448.294	6.302.845.426
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	8.180.878.049	6.387.697.896
	26.545.767.383	32.598.455.201
b) Dài hạn		
Chi phí trả trước về tiền thuê đất và cơ sở hạ tầng (i)	149.908.389.787	155.091.136.664
Chi phí về quyền thuê đất Nhà máy Sơn Phát và mỏ đá Đa Lộc	45.747.578.825	46.942.564.565
Chi phí phục vụ khai thác mỏ	18.315.023.373	26.481.985.811
Công cụ dụng cụ xuất dùng	8.560.238.809	11.530.535.816
Chi phí sửa chữa lớn máy móc, thiết bị, nhà xưởng	10.817.407.647	14.333.573.339
Chi phí trả trước dài hạn khác	8.684.339.138	10.544.680.414
	242.032.977.579	264.924.456.609

- (i) Tập đoàn có ký các hợp đồng thuê đất và cơ sở hạ tầng để làm địa điểm cho các nhà máy sản xuất gỗ và đá tại các tỉnh Bình Định, Đồng Nai, Phú Yên, Khánh Hòa với thời gian thuê từ 03 năm đến 50 năm. Tập đoàn đã thanh toán trước cho toàn bộ thời gian thuê và thực hiện phân bổ vào chi phí hằng năm theo thời hạn thuê.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	1.282.348.248.286	1.722.755.779.062	354.114.755.499	4.393.131.138	772.747.737	3.364.384.661.721
Mua trong năm	15.812.484.775	71.478.136.991	18.023.179.210	1.297.075.879	-	106.610.876.855
Đầu tư XDCB hoàn thành	16.890.738.440	9.976.050.912	795.690.909	-	-	27.662.480.261
Thanh lý, nhượng bán	(45.782.661.693)	(73.145.529.116)	(28.737.483.242)	(9.629.820)	(615.745.673)	(148.301.049.544)
Số dư cuối năm	1.269.258.809.807	1.731.064.437.849	344.196.142.376	5.680.577.197	157.002.064	3.350.356.969.293
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	553.037.407.990	805.841.979.842	180.739.058.416	4.046.578.583	231.958.946	1.644.896.983.777
Khấu hao trong năm	66.945.212.015	145.302.912.961	29.882.670.322	128.284.796	42.760.106	242.301.810.200
Thanh lý, nhượng bán	(9.213.639.656)	(50.784.762.810)	(19.320.930.380)	(9.629.820)	(117.716.988)	(79.446.679.654)
Số dư cuối năm	610.768.980.349	1.001.360.129.993	191.300.798.358	4.165.203.559	157.002.064	1.807.752.114.323
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	729.310.840.295	815.913.799.220	173.375.697.063	346.552.555	540.788.791	1.719.487.677.944
Tại ngày cuối năm	658.489.829.458	729.704.307.856	152.895.344.018	1.515.373.638	-	1.542.604.854.970

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã đúng thể chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 832.800.612.374 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 867.799.056.452 VND).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 537.891.862.357 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 512.427.746.422 VND).

13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chi phí đến bù giải phóng mặt đất VND	Quyền sử dụng đất VND	Quyền khai thác mỏ VND	Bản quyền, bằng sáng chế VND	TSCĐ vô hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	11.705.395.393	12.303.892.946	21.944.021.828	86.416.000	731.525.918	46.771.252.085
Mua trong năm	50.000.000	-	-	-	-	50.000.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.156.453.948)	(8.686.614.586)	-	-	(10.843.068.532)
Số dư cuối năm	11.755.395.393	10.147.439.000	13.257.407.242	86.416.000	731.525.918	35.978.183.553
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	10.490.306.821	4.842.150.897	9.495.054.027	86.416.000	731.525.918	25.645.453.663
Khấu hao trong năm	830.564.888	244.805.037	1.004.074.836	-	-	1.879.444.761
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.458.236.808)	(6.031.393.424)	-	-	(7.489.630.232)
Số dư cuối năm	11.120.871.709	3.628.719.126	4.467.735.439	86.416.000	731.525.918	20.038.268.192
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	1.215.088.572	7.461.742.049	12.448.967.801	-	-	21.125.798.422
Tại ngày cuối năm	634.523.684	6.518.719.874	8.789.671.803	-	-	15.942.915.361

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.890.482.414 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 1.453.035.065 VND).

14 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là phần sản có diện tích 411,03 m² tại tầng 1 và 2 của dự án Chung cư cao tầng hồ sinh thái đầm Đông Đa (Phú Tài Residence) đang cho đối tác thuê. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là 5.682.906.669 VND; hao mòn lũy kế là 530.404.616 VND; khấu hao trong năm là 227.316.264 VND.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên số tại ngày kết thúc năm tài chính.

15 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Mua sắm	51.187.382.760	4.752.681.389
- Máy móc thiết bị ngành đá	1.143.950.802	4.752.681.389
- Dây chuyền ép - sản xuất đá tấm thạch anh nhân tạo (i)	50.043.431.958	-
Xây dựng cơ bản	21.988.134.418	9.160.855.895
- Dự án Nhà máy chế biến nguyên liệu đá thạch anh	7.795.137.591	2.116.324.554
- Chi phí xây dựng mỏ đá Sông Hình	1.039.964.500	1.039.964.500
- Các dự án khác	13.153.032.327	6.004.566.841
	<u>73.175.517.178</u>	<u>13.913.537.284</u>

(i) Trong năm, Tập đoàn thực hiện đầu tư Dây chuyền ép - sản xuất đá tấm thạch anh nhân tạo tại Xi nghiệp 380 theo Quyết định số 79/QĐ-HĐQT ngày 22 tháng 07 năm 2024 và Quyết định số 101/QĐ-HĐQT ngày 17 tháng 08 năm 2024 của Hội đồng quản trị Công ty. Theo đó, tổng giá trị đầu tư dự kiến của dự án là khoảng 65 tỷ VND. Đến nay, dây chuyền đã hoàn tất lắp đặt và đang chạy thử.

16 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Số dư đầu năm	11.964.731.350	15.145.622.631
Số phân bổ trong năm	3.124.635.426	3.180.891.281
Số dư cuối năm	<u>8.840.095.922</u>	<u>11.964.731.350</u>

17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	1.789.767.634	1.789.767.634	2.766.082.548	2.766.082.548
Công ty CP Vật liệu Xây dựng Phú Yên	1.789.767.634	1.789.767.634	2.766.082.548	2.766.082.548
Bên khác	514.660.626.670	514.660.626.670	496.242.478.457	496.242.478.457
Công ty TNHH Hoàng Giang	43.638.312.281	43.638.312.281	40.986.664.578	40.986.664.578
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Vũ Tín	10.292.018.532	10.292.018.532	7.259.333.460	7.259.333.460
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Giang Đạt Thành	11.610.517.430	11.610.517.430	9.691.701.600	9.691.701.600
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Hoà keo Bình Thạnh	4.258.659.716	4.258.659.716	8.000.669.050	8.000.669.050
Công ty TNHH MTV gỗ Hoàng Thông	19.892.627.286	19.892.627.286	27.672.282.070	27.672.282.070
Các người bán khác	424.968.491.425	424.968.491.425	402.631.827.699	402.631.827.699
	<u>516.450.394.304</u>	<u>516.450.394.304</u>	<u>499.008.561.005</u>	<u>499.008.561.005</u>

18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	288.484.373	6.273.579.646	72.731.785.825	70.274.964.654	288.484.373	8.730.400.817
Thuế xuất, nhập khẩu	161.358.600	-	1.214.551.183	1.053.192.583	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	189.766.751	28.406.312.402	95.030.802.053	84.973.468.607	327.126.570	38.601.005.668
Thuế thu nhập cá nhân	6.855.161	240.667.980	10.807.142.188	10.547.508.122	896.312	494.243.197
Thuế tài nguyên	-	3.065.501.999	34.535.129.188	35.825.396.483	-	1.875.234.704
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	4.328.351.019	4.328.351.019	-	-
Các loại thuế khác	-	617.532.962	73.011.191	117.478.898	-	-
Các khoản phí, lệ phí và phải nộp khác	-	7.750.700.711	20.029.201.246	20.966.437.352	180.981.123	7.567.510.983
	646.564.885	46.354.295.700	238.849.973.893	228.086.797.718	797.488.378	57.268.395.369

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

19 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Khách hàng trả trước tiền mua nhà dự án bất động sản (i)	18.709.383.513	9.045.902.843
Công ty CP Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	5.320.035.704	-
TRADEPOINT	6.780.419.253	-
Các khoản người mua trả tiền trước khác	38.076.359.396	36.725.289.544
	68.886.197.866	45.771.192.387

(i) Đây là các khoản khách hàng trả trước tiền mua nhà của Dự án chung cư cao tầng hồ sinh thái đầm Đồng Đa (Phú Tài Residence) và Dự án chung cư cao tầng Phú Tài Central Life do Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài (công ty con) thực hiện.

20 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	900.416.266	387.864.097
Trích trước tiền thuê đất	1.434.411.825	1.197.604.345
Trích trước chi phí tiền điện	5.532.529.834	5.153.657.348
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới	2.354.844.671	4.627.824.653
Chi phí môi giới chuyển nhượng mô-đa Yên Bái (i)	13.750.000.000	-
Trích trước chi phí vận tải, vận chuyển	2.648.256.662	2.291.185.999
Trích trước chi phí thiết kế, vật tư đi kèm	245.188.210	1.217.917.600
Trích trước chi phí khuyến mại hoạt động bán xe ô tô	-	1.866.244.684
Chi phí phải trả khác	4.352.742.586	3.080.931.357
	31.218.390.054	19.623.250.083

(i) Chi phí môi giới phải trả cho cá nhân liên quan đến việc môi giới chuyển nhượng quyền khai thác tại mô-đa Hoa Tráng tại khu vực Đầm Đính, xã Vĩnh Lạc, huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái (xem tại Thuyết minh 33 và Thuyết minh 34).

21 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	8.865.702.908	6.787.744.431
Phải trả về BHXH, BHYT, BHTN	146.036.192	143.053.325
Nhận kỳ quỹ, ký cược ngắn hạn	150.000.000	583.133.775
Cổ tức lợi nhuận phải trả	2.591.748.300	335.755.800
Lãi vay phải trả Công ty CP Vinacam	200.000.000	200.000.000
Lãi vay phải trả ngân hàng và tổ chức khác	1.198.091.675	1.498.514.136
Tiền thuê đất phải trả Cục Tài chính - Bộ Quốc phòng	5.280.047.229	12.791.999.054
Tiền đăng phí, đoàn phí công đoàn	2.180.841.497	3.284.264.860
Phải trả về tạm ứng	592.717.075	-
Phải trả khác	6.215.117.636	2.011.755.786
	27.420.304.513	27.636.221.167
b) Dài hạn		
Nhận kỳ quỹ, ký cược dài hạn	381.889.200	427.789.200
	381.889.200	427.789.200

22 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	01/01/2024		Trong năm		31/12/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn (i)						
Vay ngắn hạn	1.467.626.337.956	1.467.626.337.956	4.728.874.039.256	4.765.753.911.967	1.430.746.465.245	1.430.746.465.245
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	85.823.200.168	85.823.200.168	40.140.373.536	85.823.200.168	40.140.373.536	40.140.373.536
	1.553.449.538.124	1.553.449.538.124	4.769.014.412.792	4.851.577.112.135	1.470.886.838.781	1.470.886.838.781
b) Vay dài hạn						
Vay dài hạn (ii)	153.633.975.511	153.633.975.511	21.554.808.721	53.524.369.661	121.664.414.571	121.664.414.571
Trái phiếu thương	47.700.000.000	47.700.000.000	-	47.700.000.000	-	-
	201.333.975.511	201.333.975.511	21.554.808.721	101.224.369.661	121.664.414.571	121.664.414.571
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	(85.823.200.168)	(85.823.200.168)	(40.140.373.536)	(85.823.200.168)	(40.140.373.536)	(40.140.373.536)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	115.510.775.343	115.510.775.343			81.524.041.035	81.524.041.035

(i) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn và nợ dài hạn đến hạn trả như sau:

	Lãi suất năm	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2024		01/01/2024	
				USD	VND	USD	VND
Vay ngắn hạn (VND)				1.430.746.465.245		1.467.626.337.956	
<i>Bên liên quan</i>				234.910.000.000		237.500.000.000	
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà	Theo hợp đồng vay	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tin chấp	234.910.000.000		237.500.000.000	
<i>Bên khác</i>				1.167.334.376.358		975.525.266.131	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp (*)	84.580.374.161		213.512.367.862	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp (*)	430.760.131.556		377.749.365.319	
Ngân hàng TMCP Quân đội	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp (*)	238.104.211.037		190.026.177.242	
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp (*)	328.557.662.215		35.732.480.543	
Ngân hàng HSBC Việt Nam	Theo từng hợp đồng vay	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tin chấp	37.248.529.177		70.652.393.772	
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	Theo từng hợp đồng vay	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp (*)	41.562.166.345		44.622.888.519	
Vay ngắn hạn cá nhân	Theo từng hợp đồng vay	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tin chấp	6.521.302.867		43.229.562.874	
Vay ngắn hạn (USD)				28.502.088.887		254.601.071.825	
<i>Bên khác</i>				28.502.088.887		254.601.071.825	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp (*)	-	-	1.043.309,52	25.467.185.383
Ngân hàng TMCP Quân đội	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tin chấp và Thế chấp (*)	-	-	47.224,84	1.154.175.090
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp (*)	633.700,98	16.191.693.740	1.076.371,98	142.289.649.652
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	Theo từng hợp đồng vay	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tin chấp	481.797,00	12.310.395.147	3.504.708,00	85.690.061.700
				1.430.746.465.245		1.467.626.337.956	

(ii) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Bên khác							
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	Thả nổi	2028	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp (*)	67.500.000.000	90.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	Thả nổi	2030	Phục vụ dự án	Thế chấp (*)	54.164.414.571	63.633.975.511
Trái phiếu phát hành (**)						-	47.700.000.000
						121.664.414.571	201.333.975.511
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng						(40.140.373.536)	(85.823.200.168)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng						81.524.041.035	115.510.775.343

(*) Thế chấp: các khoản vay được bảo đảm, thế chấp bằng tài sản theo các hợp đồng thế chấp và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

(**) Thông tin về các khoản trái phiếu phát hành của Công ty:

Trái phiếu phát hành của Tập đoàn là các khoản trái phiếu hợp nhất lẻ được phát hành trong năm 2019 và năm 2020 thông qua đại lý phát hành dành cho đối tượng dưới 100 nhà đầu tư theo các đợt phát hành sau:

- Phát hành hợp nhất lẻ 1.500 trái phiếu với mệnh giá 100 triệu VND/trái phiếu theo Nghị quyết 105/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 10 năm 2019, với mục đích thanh toán chi phí để thực hiện dự án Nhà máy Thạch Anh nhân tạo tại Khu công nghiệp Đét Mây - Nhơn Trạch, Đồng Nai; việc phát hành được thực hiện đợt 1 vào ngày 12/11/2019 với số lượng 204 trái phiếu, đợt 2 vào ngày 17/12/2019 với số lượng 256 trái phiếu, đợt 3 vào ngày 16/01/2020 với số lượng 600 trái phiếu và đợt 4 vào ngày 21/08/2020 với số lượng 440 trái phiếu cho 01 nhà đầu tư là Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Định; giá phát hành bằng 100% mệnh giá; hình thức trái phiếu là chứng chỉ; kỳ hạn trái phiếu là 60 tháng kể từ ngày phát hành; lãi suất trái phiếu cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên là 9%/năm, các kỳ tiếp theo sẽ điều chỉnh theo lãi suất trung dài hạn, kỳ hạn 24 tháng của Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Định; tài sản bảo đảm là Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thuê đất giữa Công ty TNHH MTV Đá thạch anh cao cấp Phú Tài và Công ty CP Vinatex Tân Tạo theo hợp đồng thuê đất số 43/HĐTLQSĐĐ-VNT/KĐ-2019 ngày 08/08/2019, toàn bộ nhà xưởng, văn phòng và tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai theo Dự án Nhà máy Thạch anh nhân tạo tại KCN Đét mây Nhơn Trạch - Đồng Nai và toàn bộ máy móc thiết bị, dây chuyền sản xuất thuộc Dự án Nhà máy Thạch anh nhân tạo tại KCN Đét mây Nhơn Trạch - Đồng Nai. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn đã sử dụng 100% tiền phát hành trái phiếu trên theo đúng mục đích sử dụng.

- Lần phát hành hợp nhất là 348 trái phiếu với mệnh giá 100 triệu VND/trái phiếu theo Nghị quyết 108/NQ-HĐQT ngày 18/11/2020, với mục đích để thanh toán thanh toán chi phí để thực hiện dự án Nhà máy Thạch Anh nhân tạo tại Khu công nghiệp Dệt May - Nhơn Trạch, Đồng Nai; đợt phát hành đã được thực hiện vào ngày 30 tháng 11 năm 2020 cho 01 nhà đầu tư là Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Định; giá phát hành bằng 100% mệnh giá; hình thức trái phiếu là chứng chỉ; kỳ hạn là 1443 ngày kể từ ngày phát hành; lãi suất trái phiếu được tính bằng 2,7%/năm cộng với lãi suất tham chiếu, trong đó lãi suất tham chiếu đối với mỗi kỳ tính lãi được tính bằng 2,7% cộng với lãi suất sản phẩm tiết kiệm trung dài hạn linh hoạt kỳ hạn 24 tháng của Ngân hàng TMCP Quân đội; tài sản bảo đảm là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thuê đất giữa Công ty TNHH MTV Đá thạch anh cao cấp Phú Tài và Công ty CP Vinatex Tân Tạo theo hợp đồng thuê đất số 42/HĐTLQSĐĐ-VNT/KD-2019 ngày 08/08/2019; toàn bộ nhà xưởng, văn phòng và tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai theo Dự án Nhà máy Thạch anh nhân tạo tại KCN Dệt may Nhơn Trạch - Đồng Nai và toàn bộ máy móc thiết bị, dây chuyền sản xuất thuộc Dự án Nhà máy đá thạch anh nhân tạo tại KCN Dệt may Nhơn Trạch - Đồng Nai. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn đã sử dụng 100% tiền phát hành trái phiếu trên theo đúng mục đích sử dụng.

Tập đoàn đã thỏa thuận bằng hợp đồng với Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Định về lịch trình mua lại trái phiếu với giá mua lại bằng mệnh giá cộng với lãi dồn tích đến thời điểm mua lại. Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn đã thanh toán hết số dư nợ trái phiếu còn lại khi đến kỳ đáo hạn.

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	2.158.999.718	2.208.231.131
	<u>2.158.999.718</u>	<u>2.208.231.131</u>
b) Dài hạn		
Chi phí hoàn nguyên môi trường (i)	10.993.338.327	10.003.289.166
Chi phí thuê đất chưa có hợp đồng (ii)	5.644.800.000	4.939.200.000
	<u>16.638.138.327</u>	<u>14.942.489.166</u>

(i) Dự phòng chi phí hoàn nguyên môi trường cho các mỏ khai thác được trích trước căn cứ theo tổng dự toán chi phí phục hồi môi trường và thời hạn khai thác mỏ đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

(ii) Chi phí tiền thuê đất tại một số mỏ tại tỉnh Bình Định. Do chưa ký hợp đồng thuê đất và chưa có thông báo nộp tiền thuê đất của Cục thuế tỉnh Bình Định nên Tập đoàn đang tạm trích trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm căn cứ trên đơn giá thuê đất do UBND tỉnh Bình Định công bố.

24 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	680.384.030.000	23.564.526.968	1.488.034.235.063	2.398.764.475	492.859.984.324	74.019.019.295	2.761.260.561.125
Bổ sung vốn khác của chủ sở hữu	-	-	183.245.201.982	-	(183.245.201.982)	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	257.762.340.542	1.704.967.113	259.467.307.655
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	2.443.488	-	(138.079.249.468)	-	(138.076.806.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(28.802.511.093)	(191.132.185)	(28.993.643.278)
Cổ phiếu mua lại	(11.000.000.000)	(23.060.265.968)	(23.008.711.197)	-	-	-	(57.068.977.195)
Do thoái vốn công ty con	-	(504.260.980)	(12.376.397.922)	(2.398.764.475)	15.279.423.377	(22.270.769.577)	(22.270.769.577)
Tăng/giảm khác tại công ty con	-	-	-	-	447.788.967	(47.490.001)	400.278.966
Số dư cuối năm trước	669.384.030.000	-	1.635.896.772.394	-	418.222.554.667	53.214.594.645	2.776.717.951.706
Trích bổ sung vốn khác tại công ty mẹ	-	-	38.299.905.785	-	(38.299.905.785)	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	368.669.534.364	7.641.887.692	376.311.422.056
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(167.346.007.500)	(2.362.500.000)	(169.708.507.500)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(19.986.355.472)	(95.044.581)	(20.081.400.053)
Góp vốn thành lập công ty con	-	-	-	-	-	72.000.000.000	72.000.000.000
Giảm do truy thu thuế tại các công ty con	-	-	-	-	(1.845.326.573)	(705.139.960)	(2.350.466.533)
Công ty con chia lợi nhuận bằng vốn khác của chủ sở hữu	-	-	(26.094.669.386)	-	26.196.169.388	(101.500.000)	-
Số dư cuối năm nay	669.384.030.000	-	1.648.102.008.793	-	585.810.663.087	129.592.297.796	3.032.888.006.676

Việc phân phối lợi nhuận trong năm được Tập đoàn thực hiện như sau:

	Phân phối tại công ty mẹ (1)	Phân phối tại các công ty con		Cộng (3)=(2)+(1)	
		Tổng cộng (2)	Phân thuộc về công ty mẹ		Phân thuộc về cổ đông không kiểm soát
	VND	VND	VND	VND	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	10.823.469.121	9.257.930.932	9.182.885.351	95.044.581	20.081.400.053
Trích bổ sung vốn khác của chủ sở hữu	38.299.905.785	-	-	-	38.299.905.785
Công ty con chia lợi nhuận bằng vốn khác của chủ sở hữu	-	28.094.669.386	25.196.169.386	(101.500.000)	28.094.669.386
Chi trả cổ tức	167.346.007.500	2.362.500.000	-	2.362.500.000	169.708.507.500

Trong đó, phân phối lợi nhuận năm 2023 tại Công ty mẹ theo Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 04 năm 2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2024	Tỷ lệ	01/01/2024	Tỷ lệ
	VND		VND	
Ông Lê Vỹ	88.591.230.000	13,23%	89.804.230.000	13,42%
Ông Lê Văn Thảo	58.148.600.000	8,69%	58.148.600.000	8,69%
Ông Nguyễn Sỹ Hòa	41.878.290.000	6,26%	41.878.290.000	6,26%
Ông Lê Văn Lộc	40.983.050.000	6,12%	40.881.050.000	6,11%
Các cổ đông khác	439.802.860.000	65,70%	438.671.860.000	85,52%
Cộng	669.384.030.000	100%	669.384.030.000	100%

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	669.384.030.000	680.364.030.000
- Vốn góp giảm trong năm	-	11.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	669.384.030.000	669.364.030.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	335.755.800	69.752.086.800
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	169.708.507.500	136.076.806.000
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	<i>169.708.507.500</i>	<i>136.076.806.000</i>
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả trong năm	167.452.515.000	205.493.137.000
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	<i>167.452.515.000</i>	<i>205.493.137.000</i>
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	2.591.748.300	335.755.800

d) Cổ phiếu

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	66.938.403	66.938.403
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	66.938.403	66.938.403
- Cổ phiếu phổ thông	66.938.403	66.938.403
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	66.938.403	66.938.403
- Cổ phiếu phổ thông	66.938.403	66.938.403
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ Cổ phiếu		

25 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUẾ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Tập đoàn hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, tổng số tiền thuế tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	868.301.189	868.301.189
Từ 1 năm đến 5 năm	587.433.955	1.455.735.143

b) Tài sản thuê ngoài

Tập đoàn có các hợp đồng thuê đất ký với UBND các tỉnh và Bộ Quốc phòng nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh tại các địa phương. Theo các hợp đồng này, Tập đoàn phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định của các hợp đồng thuê đất.

Ngoài ra, Tập đoàn cũng có các hợp đồng thuê lại đất đã phát triển hạ tầng tại các Khu công nghiệp (Thuyết minh 11) nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tập đoàn đã trả tiền thuê cơ sở hạ tầng một lần cho cả thời gian thuê.

c) Ngoại tệ các loại

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
USD	1.114.769,01	1.113.952,00
EUR	26.042,83	29,10

d) Nợ khó đòi đã xử lý

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Nợ khó đòi đã xử lý	5.848.978.892	4.670.980.892

26 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu bán hàng	6.369.779.308.411	5.508.778.785.302
- Doanh thu bán các sản phẩm đá	1.777.741.798.695	1.778.063.848.077
- Doanh thu bán các sản phẩm gỗ	3.629.211.953.590	2.785.374.855.712
- Doanh thu bán xe ô tô Toyota	882.004.362.944	876.739.786.134
- Doanh thu bất động sản đã bán	70.250.456.000	57.884.427.000
- Doanh thu bán hàng khác	10.570.737.182	10.715.868.379
Doanh thu cung cấp dịch vụ	97.032.568.485	110.033.445.300
- Doanh thu dịch vụ sửa chữa xe ô tô Toyota	95.427.164.840	108.188.531.451
- Doanh thu dịch vụ khác	1.605.401.645	1.844.913.849
	6.466.811.874.896	5.618.812.230.602
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)	73.652.181	1.494.129.994

27 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chiết khấu thương mại	-	149.545.454
Giảm giá hàng bán	341.840.620	92.794.909
	341.840.620	242.340.363

28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	5.172.501.105.314	4.389.510.410.199
- Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm đá	1.509.435.488.374	1.265.687.939.953
- Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm gỗ	2.750.816.528.463	2.227.017.667.560
- Giá vốn bán xe ô tô Toyota	855.063.338.072	856.161.228.892
- Giá vốn bất động sản đã bán	47.582.185.559	37.145.252.622
- Giá vốn bán hàng hóa khác	9.603.564.846	3.498.330.172
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	74.941.381.745	83.848.408.880
- Giá vốn dịch vụ sửa chữa xe ô tô	74.941.361.745	83.833.198.880
- Giá vốn dịch vụ khác	-	15.210.000
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(5.302.467.332)	968.727.195
	5.242.139.999.727	4.474.327.555.274
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan Tổng giá trị mua vào: (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)	4.159.771.353	5.148.157.901

29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.288.584.680	4.544.120.908
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	4.974.908.228	5.611.425.948
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.952.903.000	2.679.001.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	49.494.414.262	15.929.793.687
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	11.368.977.793	1.019.827.614
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	-	135.112.290
	<u>77.097.787.953</u>	<u>30.019.281.345</u>

30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền vay	78.047.461.664	116.816.101.883
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	-	63.609.811
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	15.080.377.187	26.372.871.656
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	81.978.389	1.643.102.042
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và lỗ thất đầu tư	1.413.642.544	(5.280.873.873)
Chi phí tài chính khác	1.681.091.023	3.837.312.875
Lỗ của hoạt động thoái vốn tại công ty con	-	4.962.576
	<u>96.304.550.807</u>	<u>143.457.076.970</u>

Trong đó: Chi phí tài chính mua từ các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)

	1.178.512.782	577.671.120
--	---------------	-------------

31 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	240.262.791.941	184.374.866.669
Chi phí nhân công	18.426.224.897	16.093.829.836
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	5.490.718.342	777.881.386
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.343.980.412	2.116.176.525
Thuế, phí và lệ phí	24.186.349.693	16.341.970.763
Chi phí dịch vụ mua ngoài	193.879.048.674	210.976.998.155
Chi phí khác bằng tiền	12.342.458.450	8.610.559.589
	<u>496.931.572.409</u>	<u>439.292.262.902</u>

32 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	450.943.257	870.617.910
Chi phí nhân công	156.046.492.696	116.755.649.813
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	12.288.673.718	18.018.475.584
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.056.020.081	11.680.075.632
Thuế, phí và lệ phí	5.964.996.819	3.640.366.967
Chi phí dự phòng	15.459.457.340	44.013.317.666
Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.868.502.430	25.693.188.322
Chi phí khác bằng tiền	23.036.401.627	24.841.947.804
Lợi thế thương mại	3.124.635.428	3.180.691.281
	264.296.123.366	248.692.530.978

33 THU NHẬP KHÁC

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	14.609.465.710	5.433.451.962
Thu từ hỗ trợ bán hàng xe Toyota	2.466.277.640	4.164.925.894
Thu từ hỗ trợ bán hàng gỗ	1.182.500.027	432.185.555
Tiền thuê đất được giảm	5.188.830.651	690.216.630
Thu nhập từ xử lý nợ không phải trả	1.711.873.843	4.197.237.718
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản (i)	85.785.000.000	-
Thu nhập khác	13.534.716.505	3.555.141.835
	124.478.764.376	18.463.160.594

(i) Trong năm, Công ty Sản xuất Đá Granite - TNHH (công ty con của Tập đoàn) đã thực hiện chuyển nhượng quyền khai thác và một số tài sản cố định tại mỏ đá Hoa Trắng tại khu vực Đạm Đình, xã Vĩnh Lạc, huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái cho Công ty TNHH Bình Sơn Yên Bái theo hợp đồng chuyển nhượng số 2207/2024/HĐCN ký ngày 22 tháng 07 năm 2024. Theo đó, tổng giá trị chuyển nhượng chưa bao gồm VAT là 121.435 tỷ VND (trong đó, quyền khai thác khoáng sản là 85,785 tỷ VND, các tài sản cố định là 35,650 tỷ VND). Tập đoàn đã ghi nhận thu nhập từ chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản vào thu nhập khác là 85,785 tỷ VND. Còn khoản thu nhập về chuyển nhượng các tài sản cố định được ghi nhận vào thu nhập khác sau khi đã được bù trừ với phần giá trị còn lại của chúng tại thời điểm chuyển nhượng.

34 CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giá trị còn lại và chi phí từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	3.960.867.886	818.810.954
Tiền phạt do gian lận hàng, hàng lỗi	9.236.903.879	6.322.069.715
Các khoản bị phạt thuế, vi phạm hành chính	2.512.655.365	3.908.819.832
Chi phí xử lý nợ phải thu không thu hồi được	1.326.686.916	2.328.388.308
Chi phí trong giai đoạn ngừng khai thác tại công ty con	5.529.085.143	8.977.186.668
Chi phí chuyển nhượng quyền khai thác (i)	58.000.844.448	-
Chi phí khác	16.818.029.808	9.225.231.173
	97.385.073.446	31.580.506.540

- (i) Các chi phí liên quan đến chuyển nhượng quyền khai thác chủ yếu bao gồm: phí môi giới hợp đồng mua bán (Thuyết minh 20); phí cấp quyền khai thác phải nộp bổ sung, tiền ký quỹ phục hồi môi trường của mỏ đá Hoa Tráng tại khu vực Đạm Định, xã Vĩnh Lạc, huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái tại thời điểm chuyển nhượng.

35 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty mẹ	28,169,299,961	27,452,761,701
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các công ty con	64,085,845,398	34,200,122,911
- Công ty CP Vật liệu Xây dựng Phú Yên	-	715,007,926
- Công ty TNHH MTV Kheang sản Tuấn Đạt	759,977,564	1,063,297,844
- Công ty CP Vina G7	11,058,745,164	1,740,028,128
- Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định	1,785,192,942	746,420,565
- Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng	1,170,302,584	1,166,596,959
- Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai	14,577,163,765	6,432,403,011
- Công ty Sản xuất Đá Granit TNHH	11,091,464,899	417,630,498
- Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài	-	9,796,824
- Công ty TNHH Đá Granit Thành Châu Phú Yên	14,890,757	-
- Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Sơn Phát	2,940,316,569	2,577,999,374
- Công ty TNHH Đá Thạch anh cao cấp Phú Tài	5,667,583,385	5,272,953,007
- Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định	2,497,417,985	1,617,537,334
- Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình Định	224,873,430	4,121,593,946
- Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai	4,416,307,965	2,756,203,613
- Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa	6,305,503,562	6,274,204,318
- Công ty TNHH MTV Phú Tài Home	1,576,304,827	289,449,564
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	92,255,145,359	61,652,884,612

36 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1,245,730,603	2,133,055,480
Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng	755,798,896	956,895,433
	2,001,529,499	3,089,950,913

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	6,076,244,664	3,749,401,376
	6,076,244,664	3,749,401,376

c) Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	3.048.282.849	1.705.668.823
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	387.001.853	1.173.621.809
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	(289.270.165)
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng	-	(956.895.433)
	<u>3.415.264.702</u>	<u>1.633.125.034</u>

37 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	368.689.534.364	257.762.340.542
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	368.689.534.364	257.762.340.542
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	66.938.403	67.682.787
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>5.508</u>	<u>3.808</u>

Tập đoàn chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

38 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.724.259.707.275	1.953.451.790.910
Chi phí nhân công	782.406.622.183	678.494.982.852
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	118.891.454.062	104.707.426.346
Chi phí khấu hao tài sản cố định	248.367.673.606	232.791.898.379
Thuế, phí và lệ phí	47.297.807.782	45.990.494.117
Chi phí dự phòng	12.581.457.492	44.499.827.957
Chi phí dịch vụ mua ngoài	755.404.567.958	650.552.104.797
Chi phí khác bằng tiền	47.658.028.661	40.715.913.812
Lợi thế thương mại	3.124.635.428	3.180.891.281
	<u>4.739.971.954.644</u>	<u>3.754.385.330.450</u>

39 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

	<u>Năm 2024</u>	<u>Năm 2023</u>
	VND	VND
Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	4.749.307.765.361	4.285.624.324.355
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại chênh lệch tỷ giá cuối năm	1.121.082.616	(26.027.444)
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	4.819.278.281.628	4.163.279.356.595
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	47.700.000.000	48.400.000.000

40 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ngày 16 tháng 01 năm 2025, Công ty đã tạm ứng cổ tức cho cổ đông đợt 01 năm 2024 bằng tiền mặt với tỷ lệ 10%/cổ phần theo Nghị quyết số 149/NQ-HĐQT ngày 09 tháng 12 năm 2024 của Hội đồng quản trị Công ty.

Ngoài ra, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên báo cáo tài chính hợp nhất này.

41 BẢO CÁO BỘ PHẬN

a) Theo lĩnh vực kinh doanh

	Kinh doanh đá	Kinh doanh gỗ	Bất động sản	Thương mại và dịch vụ	Loại trừ	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.777.741.798.695	3.628.870.112.970	70.250.456.000	989.607.666.611	-	6.486.470.034.276
- Bán hàng nội địa	928.786.536.795	238.747.870.231	70.250.456.000	989.607.666.611	-	2.227.392.529.638
- Xuất khẩu	848.955.261.899	3.390.122.242.739	-	-	-	4.239.077.504.638
Giá vốn hàng bán	1.509.435.488.374	2.750.816.528.463	47.582.185.559	934.305.797.331	-	5.242.139.999.727
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	268.306.310.321	878.053.584.507	22.668.270.441	55.301.869.280	-	1.224.330.034.549
Tổng chi phí mua TSCĐ	104.208.305.795	88.295.844.847	-	1.031.186.364	-	193.535.337.010
Tài sản bộ phận	2.302.598.099.187	2.247.644.293.464	491.325.283.524	580.046.840.596	(181.571.507.179)	5.440.043.009.591
Tài sản không phân bổ						49.089.942.389
Tổng Tài sản	2.302.598.099.187	2.247.644.293.464	491.325.283.524	580.046.840.596	(181.571.507.179)	5.489.132.951.980
Nợ phải trả của các bộ phận	723.371.073.598	1.394.952.080.522	295.929.292.501	182.164.330.570	(181.571.507.179)	2.354.845.270.011
Nợ phải trả không phân bổ						101.308.682.263
Tổng nợ phải trả	723.371.073.598	1.394.952.080.522	235.929.292.501	182.164.330.570	(181.571.507.179)	2.456.243.952.304

b) Theo lĩnh vực địa lý

	Bình Định	Đồng Nai	Thành phố Hồ Chí Minh	Đà Nẵng	Loại trừ	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND			VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	3.569.638.337.960	2.169.132.866.646	344.358.610.795	594.880.411.219	(211.540.192.344)	6.486.470.034.276
- Bán hàng nội địa	1.235.029.095.767	268.613.093.090	340.410.121.905	594.880.411.219	(211.540.192.344)	2.227.392.529.638
- Xuất khẩu	2.334.609.242.193	1.900.519.773.556	3.948.488.890	-	-	4.239.077.504.638
Tài sản bộ phận	4.227.577.751.604	1.198.171.242.805	145.699.957.421	67.066.645.828	(149.382.645.678)	5.489.132.951.980
Tổng chi phí mua TSCĐ	107.022.274.356	42.001.644.013	44.511.418.641	-	-	193.535.337.010

42 NGHIỆP VỤ VÀ SƠ ĐỒ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên	Công ty liên kết từ ngày 10/05/2023, trước đó là công ty con
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà	Công ty liên doanh
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, những người quản lý khác của Tập đoàn	Thành viên quản lý chủ chốt của Tập đoàn

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Tập đoàn còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Bán hàng, cung cấp dịch vụ	73.652.181	1.494.129.994
Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên	-	1.445.346.688
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà	73.652.181	48.783.326
Mua hàng hóa, dịch vụ	4.159.771.353	5.148.157.901
Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên	4.159.771.353	5.148.157.901
Vay vốn trong năm	-	237.500.000.000
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà	-	237.500.000.000
Trả tiền gốc vay trong năm	2.590.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà	2.590.000.000	-
Chi phí lãi vay	1.178.512.782	577.671.120
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà	1.178.512.782	577.671.120
Góp vốn	-	240.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà	-	240.000.000.000

Thủ lao, tiền lương và các khoản thu nhập khác của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và người quản lý khác như sau:

	Chức vụ	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Ông Lê Vũ	Chủ tịch Hội đồng quản trị	1.632.690.000	1.651.460.000
Ông Lê Văn Thảo	Phó chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	1.671.860.000	1.587.420.000
Ông Phan Quốc Hoài	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.338.440.000	1.210.770.000
Ông Trần Thanh Cung	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.046.180.000	982.430.000
Ông Nguyễn Sỹ Hòa	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.185.357.691	1.062.367.052
Ông Lê Văn Lộc	Thành viên Hội đồng quản trị	1.681.468.237	1.603.767.771
Ông Đỗ Xuân Lập	Thành viên Hội đồng quản trị độc lập	144.000.000	147.300.000
Ông Trần Hữu Đức	Thành viên Hội đồng quản trị độc lập	-	46.800.000
Ông Đoàn Minh Sơn	Thành viên Hội đồng quản trị độc lập kiêm chủ tịch Ủy ban kiểm toán	144.000.000	147.300.000
Bà Nguyễn Thị Mỹ Loan	Kế toán trưởng	704.156.042	644.570.000

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong kỳ và không có số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán của Tập đoàn.

43. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Người lập biểu

Võ Phương Thảo

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Loan

Bình Định, ngày 27 tháng 03 năm 2025
Tổng Giám đốc

PHAN QUỐC HOÀI



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ TÀI

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

(đã được soát xét)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04
Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét	05 - 43
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	08 - 09
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 43

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phú Tài (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phú Tài được thành lập theo Quyết định số 150/QĐ-BQP ngày 10 tháng 11 năm 2004 của Bộ Quốc phòng về việc chuyển Công ty Phú Tài thuộc Quân khu 5 thành Công ty Cổ phần Phú Tài.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và đăng ký thuế công ty cổ phần số 4100259236 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) cấp lần đầu ngày 30 tháng 12 năm 2004 và các lần thay đổi, đến nay lần thay đổi gần nhất (lần thứ 30) do Sở Tài chính tỉnh Gia Lai cấp vào ngày 08 tháng 07 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại: số 278, đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lê Văn Thảo	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 13 tháng 04 năm 2025; trước đó là Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc)
Ông Lê Vỹ	Chủ tịch	(Miễn nhiệm Chủ tịch HĐQT ngày 13 tháng 04 năm 2025, miễn nhiệm Thành viên HĐQT ngày 15 tháng 04 năm 2025)
Ông Trần Thanh Cung	Thành viên	
Ông Phan Quốc Hoài	Thành viên	
Ông Nguyễn Sỹ Hòa	Thành viên	
Ông Lê Văn Lộc	Thành viên	
Ông Lê Anh Văn	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 15 tháng 04 năm 2025)
Ông Đoàn Minh Sơn	Thành viên độc lập	
Ông Phan Hồng Quý	Thành viên độc lập	(Bổ nhiệm ngày 27 tháng 06 năm 2025)
Ông Đỗ Xuân Lập	Thành viên độc lập	(Miễn nhiệm ngày 27 tháng 06 năm 2025)

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Ủy ban kiểm toán trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Đoàn Minh Sơn	Chủ tịch	
Ông Phan Hồng Quý	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 27 tháng 06 năm 2025)
Ông Đỗ Xuân Lập	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 27 tháng 06 năm 2025)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Sỹ Hòa	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 13 tháng 04 năm 2025)
Ông Lê Văn Thảo	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 13 tháng 04 năm 2025)
Ông Trần Thanh Cung	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phan Quốc Hoài	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Văn Lộc	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Văn Luận	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Anh Văn	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2025)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này gồm:

Công ty Cổ phần Phú Tài

Số 278 đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

Ông Lê Văn Thảo
Ông Lê Vỹ
Ông Nguyễn Sỹ Hòe

(Miễn nhiệm ngày 18 tháng 04 năm 2025)
(Bổ nhiệm ngày 18 tháng 04 năm 2025)

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 08 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18 tháng 09 năm 2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Gia Lai, ngày 27 tháng 08 năm 2025

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc



Số: 270825.003/BCTC.KT5

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Phú Tài**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phú Tài ("Công ty") được lập ngày 27 tháng 08 năm 2025, từ trang 05 đến trang 43, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phú Tài chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính 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.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Phạm Anh Tuấn

Phạm Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0777-2023-002-1
Hà Nội, ngày 27 tháng 08 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.037.567.113.077	1.930.462.891.515
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	591.667.449.940	317.305.626.195
111	1. Tiền		474.240.023.886	154.997.188.427
112	2. Các khoản tương đương tiền		117.427.426.074	162.308.437.768
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	33.890.775.473	26.071.482.908
121	1. Chứng khoán kinh doanh		35.574.475.238	27.485.125.452
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(1.683.699.765)	(1.413.642.544)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.172.629.238.938	1.194.087.119.637
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	301.852.686.882	412.124.374.522
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	87.895.068.849	36.606.518.522
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	807.143.273.044	779.692.649.951
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	38.662.549.826	26.436.890.967
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(62.924.329.643)	(60.773.314.325)
140	IV. Hàng tồn kho	10	182.864.772.043	348.636.250.388
141	1. Hàng tồn kho		182.864.772.043	348.636.250.388
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		56.514.876.683	44.362.412.387
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	10.491.838.905	8.243.914.939
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		45.558.321.670	35.829.116.763
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	464.716.108	289.380.685
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.864.309.992.578	1.850.890.003.733
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		12.376.929.520	11.264.005.671
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	12.376.929.520	11.264.005.671
220	II. Tài sản cố định		377.331.019.409	322.351.294.098
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	371.986.678.244	316.634.159.413
222	- Nguyên giá		1.047.235.284.461	981.293.704.513
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(675.248.606.217)	(664.659.545.100)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	5.344.341.165	5.717.134.685
228	- Nguyên giá		19.087.566.359	19.087.566.359
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(13.743.225.194)	(13.370.431.674)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn	14	7.818.332.520	51.150.239.088
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		7.818.332.520	51.150.239.088
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	4	1.409.950.619.412	1.410.963.117.702
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.192.036.775.243	1.192.036.775.243
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		249.307.565.778	249.307.565.778
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(32.993.721.609)	(30.381.223.319)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.600.000.000	-
260	V. Tài sản dài hạn khác		56.833.091.717	55.161.347.174
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	54.261.301.595	53.915.616.571
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34	2.571.790.122	1.245.730.603
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.901.877.105.655	3.781.352.895.248

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025
(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.368.417.367.484	1.216.796.209.268
310	I. Nợ ngắn hạn		1.339.317.787.231	1.187.301.375.191
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	111.672.460.217	210.095.304.910
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	22.370.498.204	25.519.122.751
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	32.538.707.422	21.834.525.345
314	4. Phải trả người lao động		67.210.025.237	49.400.094.476
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	6.018.289.012	5.810.318.754
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	131.496.779.413	12.226.391.202
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	914.783.173.106	816.099.368.831
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		53.249.854.620	46.316.248.922
330	II. Nợ dài hạn		27.099.580.253	29.494.834.077
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	248.533.200	306.889.200
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	13.264.503.721	16.580.625.721
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	20	13.586.543.332	12.607.319.156
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.535.459.738.171	2.564.556.685.980
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	2.535.459.738.171	2.564.556.685.980
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		669.384.030.000	669.384.030.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		669.384.030.000	669.384.030.000
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		1.713.747.926.327	1.613.598.212.913
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		152.327.781.844	281.574.443.067
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		152.327.781.844	281.574.443.067
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.901.877.105.655	3.781.352.895.248

Người lập biểu



Võ Phương Thảo

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mỹ Loan

Gia Lai, ngày 27 tháng 08 năm 2025

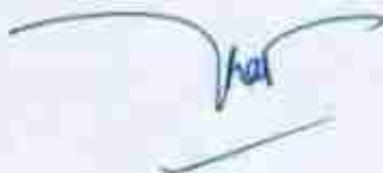


NGUYỄN SỸ HÒE

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	1.096.828.919.086	988.232.738.523
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25	-	118.125.000
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.096.828.919.086	988.114.613.523
11	4. Giá vốn hàng bán	26	849.862.916.160	764.116.968.596
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		246.966.002.926	223.997.644.927
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	117.343.939.248	48.815.486.251
22	7. Chi phí tài chính	28	24.886.902.782	30.495.082.341
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		19.901.074.705	24.375.402.571
25	8. Chi phí bán hàng	29	91.727.906.502	98.625.928.014
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	74.598.092.124	53.649.886.699
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		173.097.040.766	90.042.234.124
31	11. Thu nhập khác	31	4.935.346.411	4.316.463.011
32	12. Chi phí khác	32	3.568.500.928	4.040.330.347
40	13. Lợi nhuận khác		1.366.845.483	276.132.664
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		174.463.886.249	90.318.366.788
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33	23.462.163.924	17.465.312.449
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	34	(1.326.059.519)	28.023.516
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		<u>152.327.781.844</u>	<u>72.825.030.823</u>

Người lập biểu



Võ Phương Thảo

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mỹ Loan

Gia Lai, ngày 27 tháng 08 năm 2025

Tổng Giám Đốc
NGUYỄN SỸ HÒE



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		174.463.886.249	90.318.366.788
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		30.351.774.603	31.822.643.837
03	- Các khoản dự phòng		6.012.795.005	6.779.357.783
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(6.118.429.831)	(2.002.257.444)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(102.568.080.145)	(32.400.031.791)
06	- Chi phí lãi vay		19.901.074.705	24.375.402.571
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		122.043.020.586	118.893.481.744
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		105.805.198.228	132.574.007.752
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		165.771.478.345	106.273.641.840
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		(65.988.977.715)	(113.459.105.140)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(2.979.247.984)	6.417.784.237
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(6.089.349.786)	(10.587.453.547)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(19.051.933.951)	(26.668.141.847)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(15.106.599.895)	(32.165.893.607)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(7.145.116.455)	(5.981.026.500)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		275.258.471.373	175.297.294.932
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(98.714.420.891)	(9.117.245.199)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		6.667.108.230	7.810.980.964
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(463.133.484.438)	(312.827.112.628)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		517.804.444.300	573.994.952.851
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(122.200.000.000)
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		4.575.103.218	25.019.106.791
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(32.801.251.581)	162.680.682.779
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		1.182.993.755.026	1.091.211.077.538
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(1.087.860.196.133)	(1.383.894.021.018)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(66.924.919.000)	(100.261.927.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		28.208.639.893	(392.944.870.480)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu	6 tháng đầu
			năm 2025	năm 2024
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		270.665.859.685	(54.966.892.769)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		317.305.626.195	316.595.697.060
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		3.695.964.060	2.008.099.210
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	<u>591.667.449.940</u>	<u>263.636.903.501</u>

Người lập biểu

Vô Phương Thảo

Kê toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Loan

Gia Lai, ngày 27 tháng 08 năm 2025

Tổng Giám đốc



NGUYỄN SỸ HÒE

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phú Tài được thành lập theo Quyết định số 150/QĐ-BQP ngày 10 tháng 11 năm 2004 của Bộ Quốc Phòng về việc chuyển Công ty Phú Tài thuộc Quân khu 5 thành Công ty Cổ phần Phú Tài.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và đăng ký thuế công ty cổ phần số 4100250238 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) cấp lần đầu ngày 30 tháng 12 năm 2004 và các lần thay đổi, đến nay lần thay đổi gần nhất (lần thứ 30) do Sở Tài chính tỉnh Gia Lai cấp vào ngày 08 tháng 07 năm 2025.

Vốn điều lệ của Công ty là: 669.384.030.000 VND, tương đương 66.938.403 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là: 2.231 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 2.443 người).

Lĩnh vực kinh doanh: Sản xuất công nghiệp, kinh doanh thương mại, dịch vụ.

Ngành nghề kinh doanh: Hoạt động chính của Công ty là:

- Cát tạo đá và hoàn thiện đá granite, đá bazal, đá marble;
- Khai thác đá granite, đá bazal; Khai thác đá, cát, sỏi làm vật liệu xây dựng;
- Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế; Sản xuất các sản phẩm khác từ gỗ;
- Sản xuất đá dăm, bột đá và các sản phẩm tương tự;
- Cho thuê văn phòng;
- Mua bán các sản phẩm từ đá granite, đá bazal, đá marble.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Xí nghiệp 380	Phường Quy Nhơn Bắc, tỉnh Gia Lai	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm đá
Xí nghiệp Thăng Lợi	Xã Tuy Phước Tây, tỉnh Gia Lai	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gỗ
Xí nghiệp sản xuất vật liệu Xây dựng Nhơn Hòa	Phường An Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai	Khai thác, chế biến đá
Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh (i)	Phường Hạnh Thông, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh các sản phẩm gỗ
Nhà máy chế biến đá ốp lát Bình Định	Xã Xuân An, tỉnh Gia Lai	Chế biến và kinh doanh đá
Xí nghiệp Khai thác đá tại Bình Định	Xã Xuân An, tỉnh Gia Lai	Khai thác, chế biến đá
Xí nghiệp Khai thác đá tại Khánh Hòa	Xã Diên Thọ, tỉnh Khánh Hòa	Khai thác, chế biến đá
Xí nghiệp Khai thác đá Vạn Ninh	Xã Vạn Thắng, tỉnh Khánh Hòa	Khai thác, chế biến đá
Nhà máy chế biến đá Long Mỹ (ii)	Phường Quy Nhơn Tây, tỉnh Gia Lai	Chế biến, kinh doanh đá
Nhà máy chế biến gỗ Phú Cát (ii)	Xã Xuân An, tỉnh Gia Lai	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gỗ

- (i) Chi nhánh đã dừng hoạt động do tài cơ cấu, chuyển đổi pháp nhân thành công ty con, Công ty đang thực hiện các thủ tục cần thiết để đóng mã số thuế phụ thuộc và giải thể chi nhánh này.
- (ii) Trong kỳ, Công ty đã hoàn thành thủ tục đóng mã số thuế phụ thuộc và giải thể các chi nhánh này.

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 04.

2 CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính của đơn vị thành viên phụ thuộc và của Văn phòng Công ty.

Trong báo cáo tài chính riêng của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ toàn bộ.

Những người sử dụng các báo cáo tài chính riêng này nên đọc các báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

2.4 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Dự phòng phải trả;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;

- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trong yếu tố báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7 Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8 Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tố phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

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, các khế ước vay nợ, 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 phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được 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 làm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.9 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

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

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.10 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.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu phát sinh các khoản chi phí sau ghi nhận ban đầu làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ mà chi phí phát sinh.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	04 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 12 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08 năm
- Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	10 - 25 năm

- Quyền khai thác mỏ đã

10 - 25 năm

2.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.12 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.13 Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất và hạ tầng trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25/04/2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 6 tháng đến 12 tháng.

Chi phí phục vụ khai thác mỏ được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh hàng kỳ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 03 tháng đến 60 tháng.

Chi phí sửa chữa tài sản được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế và phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh hàng kỳ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 06 tháng đến 36 tháng.

Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 năm đến 03 năm.

2.14 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.15 Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.16 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

2.17 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí thuê đất, chi phí vận chuyển... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.18 Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giám sát về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ kế toán được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Chi phí hoàn nguyên môi trường cho các mỏ khai thác được trích trước căn cứ theo tổng dự toán chi phí phục hồi môi trường và thời hạn khai thác mỏ đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc trích trước đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí tránh biến động chi phí lớn cho kỳ kế toán thực hiện hoàn nguyên môi trường.

2.19 Vốn chủ sở hữu

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

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bảo quản Chứng khoán Việt Nam.

2.20 Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.21 Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ là giảm giá hàng bán.

Khoản giảm giá hàng bán phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên báo cáo tài chính riêng của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

2.22 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

2.23 Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: chi phí đi vay vốn; các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngân hàng, chi phí giao dịch bán chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh

khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái... được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.24 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ. Chi phí bán hàng chủ yếu bao gồm: chi phí lương nhân viên bán hàng, chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ lao động, chi phí khấu hao tài sản cố định dùng cho hoạt động bán hàng, chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

2.25 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm: các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý, chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp, khoản lập dự phòng phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

2.26 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.27 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

Thông tin chi tiết về giao dịch với bên liên quan được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 của Công ty do Công ty công bố đồng thời báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

2.28 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>30/06/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Tiền mặt	6.245.532.890	4.125.749.596
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	467.994.490.976	150.871.438.831
Các khoản tương đương tiền (i)	117.427.426.074	162.308.437.768
	<u>591.667.449.940</u>	<u>317.305.626.195</u>

(i) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 02 tháng có tổng giá trị 117.427.426.074 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn với lãi suất từ 4,1%/năm đến 4,4%/năm.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	<u>30/06/2025</u>		<u>01/01/2025</u>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Dài hạn	1.600.000.000	-	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn	1.600.000.000	-	-	-
	<u>1.600.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn 15 tháng, giá trị 1.600.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn với lãi suất 4,5%/năm.

b) Chứng khoán kinh doanh

	Mã CK	30/06/2025			01/01/2025		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt	PDR	6.432.407.349	5.998.015.000	(434.392.349)	2.570.448.187	2.484.000.000	(86.448.187)
Tổng Công ty Viglacera - CTCP	VGC	-	-	-	3.493.184.850	3.281.350.000	(211.834.850)
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP	KBC	-	-	-	5.984.868.619	5.766.400.000	(218.468.619)
Tổng Công ty MBLand (i)		450.000.000	-	-	450.000.000	-	-
Công ty CP Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh	HCM	12.120.542.754	11.679.576.750	(440.966.004)	-	-	-
Công ty CP Chứng khoán SSI	SSI	4.437.805.464	4.437.805.464	-	-	-	-
Chứng khoán và công cụ tài chính khác		12.133.719.671	11.325.378.259	(808.341.412)	14.986.623.796	14.089.732.908	(896.890.888)
		35.574.475.238	33.440.775.473	(1.683.699.765)	27.485.125.452	25.621.482.908	(1.413.642.544)

Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn giao dịch chứng khoán HNX, HOSE tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2024.

(i) Riêng khoản đầu tư vào cổ phiếu Tổng Công ty MBLand, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này do chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con	1.192.036.775.243	(32.993.721.609)	1.192.036.775.243	(30.381.223.319)
- Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuấn Đạt	10.700.000.000	-	10.700.000.000	-
- Công ty CP Đá Universal	6.000.000.000	(3.442.940.338)	6.000.000.000	(3.329.810.338)
- Công ty CP Vina G7	41.877.750.000	-	41.877.750.000	-
- Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định	25.309.025.243	-	25.309.025.243	-
- Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng	40.000.000.000	-	40.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai	45.000.000.000	-	45.000.000.000	-
- Công ty Sản xuất Đá Granit TNHH	34.650.000.000	-	34.650.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài	255.000.000.000	-	255.000.000.000	-
- Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu Phú Yên	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
- Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Sơn Phát	39.600.000.000	-	39.600.000.000	-
- Công ty CP Đá Phú Tài Ninh Thuận	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Cao cấp Phú Tài	150.000.000.000	-	150.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định	146.000.000.000	-	146.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình Định	64.900.000.000	-	64.900.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Yên Bái	30.000.000.000	(29.650.781.271)	30.000.000.000	(27.051.412.981)
- Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa	60.000.000.000	-	60.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Phú Tài Home	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trị	108.000.000.000	-	108.000.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết	249.307.565.778	-	249.307.565.778	-
- Công ty CP Vật liệu Xây dựng Phú Yên	9.307.565.778	-	9.307.565.778	-
- Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà	240.000.000.000	-	240.000.000.000	-
	1.441.344.341.021	(32.993.721.609)	1.441.344.341.021	(30.381.223.319)

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con			
Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuấn Đạt	Xã Phú Mỹ Tây, tỉnh Gia Lai	100%	Khai thác, chế biến đá
Công ty CP Đá Universal	Phường Tăng Nhơn Phú, Thành phố Hồ Chí Minh	60,00%	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm đá
Công ty CP Vina G7	Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai	75,00%	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gỗ
Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định	Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai	100%	Mua bán, sửa chữa xe ô tô
Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng	Phường Hòa Cường, Thành phố Đà Nẵng	100%	Mua bán, sửa chữa xe ô tô
Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai	Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai	100%	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gỗ
Công ty Sản xuất Đá Granit TNHH	Xã Sơn Hòa, tỉnh Đắk Lắk	70,00%	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm đá
Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài	Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai	100%	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu Phú Yên	Xã Xuân Lãnh, tỉnh Đắk Lắk	100%	Khai thác, chế biến đá
Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Sơn Phát	Xã Vạn Thắng, tỉnh Khánh Hòa	99,00%	Khai thác, chế biến đá
Công ty CP Đá Phú Tài Ninh Thuận	Phường Đông Hải, tỉnh Khánh Hòa	99,00%	Sản xuất, chế biến đá
Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Cao cấp Phú Tài	Xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	100%	Sản xuất, chế biến đá
Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định	Xã Xuân An, tỉnh Gia Lai	100%	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gỗ
Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình Định	Phường Quy Nhơn Tây, tỉnh Gia Lai	100%	Sản xuất, chế biến đá và bột đá
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Yên Bái	Xã Mường Lai, tỉnh Lào Cai	100%	Khai thác, chế biến đá
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa	Xã Tu Bông, tỉnh Khánh Hòa	100%	Khai thác, chế biến đá
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai	Xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	100%	Khai thác, chế biến đá
Công ty TNHH MTV Phú Tài Home	Phường Hạnh Thông, Thành phố Hồ Chí Minh	100%	Thương mại các sản phẩm gỗ, đá
Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Diêu Trì	Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai	60,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty liên doanh, liên kết			
Công ty CP Vật liệu Xây dựng Phú Yên	Phường Bình Kiến, tỉnh Đắk Lắk	49,01%	Khai thác chế biến đá ốp lát, đá xây dựng, cát xây
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà	Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai	50,00%	Đầu tư, kinh doanh bất động sản

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Brico Depot Sas	-	-	23.096.894.005	-
ASHLEY	16.689.867.594	-	40.805.616.505	-
Carrefour Imports Sas	123.505.009	-	31.950.203.172	-
Home Goods Inc	466.842.180	-	6.068.396.073	-
Anavil Company Ltd	237.129.991	-	7.040.438.368	-
B and Q Plc	12.135.985.940	-	25.600.977.597	-
Noble House Home Furnishings LLC (i)	64.950.404.920	(54.410.301.475)	63.901.877.467	(54.410.301.475)
Yaraghi LLC	33.012.328.293	-	1.676.844.163	-
Chia chis	15.345.613.614	-	8.357.169.097	-
Các khách hàng khác	158.891.009.321	(8.514.028.168)	203.625.958.075	(6.363.012.850)
	301.852.686.862	(62.924.329.643)	412.124.374.522	(60.773.314.325)

- (i) Ngày 11 tháng 9 năm 2023, 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 theo Chương 11 của Bộ Luật Phá sản Hoa Kỳ. Do đó, Công ty chưa thể thu hồi được khoản nợ phải thu Noble House liên quan đến một số đơn hàng sản phẩm gỗ đã bán cho Noble House trong năm 2023. Thông qua Công ty Luật đại diện cho các thành viên của Ủy ban chủ nợ không đảm bảo, Công ty đã đệ trình đến cơ quan Tòa án các yêu cầu để buộc Noble House phải thanh toán toàn bộ số nợ cho Công ty, trong đó bao gồm yêu cầu thanh toán vào ngày 21 tháng 06 năm 2024 có giá trị 448.138,17 USD của các hàng hóa mà Noble House đã nhận từ Công ty sau khi nộp đơn phá sản và trong vòng 20 ngày trước ngày nộp đơn theo Điều 503(b)(9) của Chương 11 Bộ Luật Phá sản Hoa Kỳ. Trong kỳ, Công ty đã nhận được từ Noble House số tiền 26.796,54 USD cho yêu cầu thanh toán này. Toàn bộ các yêu cầu còn lại của Công ty chưa được đáp ứng. Công ty đang tiếp tục làm việc với Công ty Luật để làm rõ các vướng mắc và tiếp tục các thủ tục nhằm thu hồi nợ. Căn cứ theo tài liệu nộp tại Tòa án và quy định của Điều 503(b)(9) của Chương 11 Bộ Luật Phá sản Hoa Kỳ, Công ty đã đánh giá mức trích lập dự phòng tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 54,41 tỷ VND.

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Thái Bình	-	-	2.003.720.595	-
Công ty TNHH Cơ khí và Xây dựng Tân Đại Nam	6.794.754.569	-	3.511.550.754	-
Cơ sở kinh doanh Lê Văn Viên	18.000.000.000	-	18.000.000.000	-
Công ty TNHH Cơ khí chế tạo máy Phú Thịnh	22.915.440.000	-	-	-
Các người bán khác	40.184.864.280	-	13.091.247.173	-
	67.895.058.849	-	36.606.518.522	-

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2025		30/06/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên liên quan	719.692.649.951	-	747.143.273.044	-
- Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định	-	-	924.348.450	-
- Công ty TNHH Đá Granit Thành Châu Phú Yên	20.824.310.839	-	20.430.638.641	-
- Công ty CP Đá Phú Tài Ninh Thuận	6.433.191.140	-	6.627.571.908	-
- Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Sơn Phát	27.369.455.519	-	22.975.571.185	-
- Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Cao cấp Phú Tài	60.473.034.418	-	60.473.034.418	-
- Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định	122.435.478.632	-	138.239.023.435	-
- Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình Định	103.302.116.215	-	122.790.003.225	-
- Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Yên Bái	17.131.458.979	-	14.852.821.810	-
- Công ty TNHH MTV Toyota Đá Năng	13.175.001.543	-	23.640.583.474	-
- Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuấn Đạt	2.262.067.267	-	1.109.658.655	-
- Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai	27.000.000.000	-	3.000.000.000	-
- Công ty Sản xuất Đá Granit TNHH	103.318.635.177	-	108.242.164.120	-
- Công ty CP Đá Universal	3.693.855.095	-	3.693.855.095	-
- Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai	-	-	2.500.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài	208.301.151.382	-	215.144.198.628	-
- Công ty TNHH MTV Phú Tài Home	3.972.893.945	-	2.500.000.000	-
Bên khác	60.000.000.000	-	60.000.000.000	-
- Bà Đào Thị Liên	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
- Bà Lê Thị Trang	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
- Ông Lê Hoài Ngọc	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
	779.692.649.951	-	807.143.273.044	-

Các khoản cho vay nêu trên được thực hiện theo các hợp đồng kỳ giữa Công ty và bên vay là các công ty con và các cá nhân, mục đích vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; loại tiền cho vay là VND; lãi suất cho vay được thả nổi theo lãi suất ngân hàng thương mại; thời hạn cho vay là từ 12 tháng trở xuống, hình thức bảo đảm khoản vay là tín chấp.

8 PHẢI THU KHÁC

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về lãi tiền gửi	11.677.696.176	-	9.609.132.016	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	10.855.002.500	-	1.552.001.000	-
Phải thu về tiền BHXH, BHYT, BHTN	1.601.865.483	-	1.053.104.060	-
Phải thu về tạm ứng	13.426.695.888	-	12.981.775.209	-
Các khoản khác	1.101.289.779	-	1.240.878.682	-
	38.662.549.826	-	26.436.890.967	-
b) Dài hạn				
Tiền đồn bù giải phóng một bằng trừ vào tiền thuê đất tại Xi nghiệp Thắng Lợi (i)	2.481.838.674	-	2.481.838.674	-
Kỳ cược, kỳ quỹ	9.895.090.846	-	8.782.166.997	-
- Tiền kỳ quỹ phục hồi môi trường sau khai thác mỏ (ii)	9.892.090.846	-	8.779.166.997	-
- Kỳ cược, kỳ quỹ	3.000.000	-	3.000.000	-
	12.376.929.520	-	11.264.005.671	-

(i) Tiền đồn bù giải phóng một bằng tại Xi nghiệp Thắng Lợi sẽ tiếp tục được bù trừ với tiền thuê đất phải nộp theo thông báo tiền thuê đất hàng năm.

(ii) Đây là các khoản tiền kỳ quỹ phục hồi môi trường đối với hoạt động khai thác đã được Công ty nộp theo các thông báo của cơ quan có thẩm quyền.

9 NỢ XẤU

Các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Noble House Home Furnishings LLC	64.950.404.920	10.540.103.445	63.901.877.467	9.491.575.992
Công ty TNHH Hà Bình	668.552.930	-	668.552.930	-
Các đối tượng khác	10.331.384.175	2.485.888.937	8.394.830.455	2.700.370.535
	75.950.322.025	13.025.992.382	72.965.260.852	12.191.946.527

10 HÀNG TỒN KHO

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	1.273.714.810	-	2.051.799.628	-
Nguyên liệu, vật liệu	118.991.802.586	-	153.720.567.217	-
Công cụ, dụng cụ	4.038.000	-	1.870.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	33.555.379.198	-	139.363.084.892	-
Thành phẩm	26.171.215.379	-	51.508.788.403	-
Hàng hoá	2.868.622.270	-	1.990.140.248	-
	182.864.772.043	-	348.636.250.388	-

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí phục vụ khai thác mỏ	734.840.683	1.220.357.098
Công cụ dụng cụ xuất dùng	6.151.358.599	1.853.017.962
Chi phí sửa chữa máy móc, thiết bị, nhà xưởng, văn phòng	481.396.015	355.505.500
Chi phí bảo hiểm	806.594.803	1.751.294.810
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.317.648.805	3.063.739.569
	10.491.838.905	8.243.914.939
b) Dài hạn		
Chi phí thuê đất và hạ tầng Nhà máy chế biến đá ốp lát Bình Định (i)	10.637.374.248	10.700.692.032
Chi phí để có được quyền sử dụng đất thuê tại xã Diên Thọ, tỉnh Khánh Hòa (ii)	6.060.808.080	6.151.515.152
Chi phí thuê kết cấu hạ tầng tại Lô D7, Khu công nghiệp Phú Tài thuộc Xí Nghiệp 380 (iii)	11.766.769.023	12.018.383.161
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	3.436.488.425	4.227.213.351
Chi phí phục vụ khai thác mỏ	15.914.993.740	16.210.236.475
Chi phí sửa chữa lớn máy móc, thiết bị, nhà xưởng, văn phòng	6.285.949.344	4.528.514.773
Chi phí trả trước dài hạn khác	138.918.735	79.061.627
	54.261.301.595	53.915.616.571

(i) Bao gồm giá trị tiền thuê đất và hạ tầng tại Cụm Công nghiệp Cát Nhơn, xã Xuân An, tỉnh Gia Lai với diện tích lần lượt là 39.426,5 m² và 32.439 m², thời gian thuê lần lượt là 41 năm từ năm 2017 và 38 năm từ năm 2019 nhằm phục vụ cho việc xây dựng và thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh tại Nhà máy chế biến đá ốp lát Bình Định.

(ii) Đây là số tiền mà Công ty đã thanh toán cho các hộ dân theo các hợp đồng chuyển nhượng đất để phục vụ công việc khai thác mỏ đá tại xã Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa, thời gian phân bổ là 50 năm tính từ tháng 01 năm 2019.

(iii) Đây là giá trị tiền thuê kết cấu hạ tầng tại lô D7, Khu công nghiệp Phú Tài, tỉnh Gia Lai với diện tích thuê là 47.086,1 m², thời gian thuê đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2048 nhằm phục vụ cho việc xây dựng và thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh tại Xí nghiệp 380.

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	373.548.207.967	499.121.815.501	105.657.085.873	2.966.595.172	981.293.704.513
Mua trong kỳ	-	10.252.943.006	-	2.729.235.216	12.982.178.222
Đầu tư XD/CB hoàn thành	7.676.066.752	68.054.873.864	-	-	75.730.960.616
Thanh lý, nhượng bán	-	(21.815.533.632)	(956.025.258)	-	(22.771.558.890)
Số dư cuối kỳ	381.224.294.719	555.614.098.739	104.701.060.615	5.695.830.388	1.047.235.284.461
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	233.018.115.411	356.335.708.683	73.841.834.304	1.663.886.702	664.659.545.100
Khấu hao trong kỳ	6.739.894.546	18.999.005.546	3.691.845.687	162.596.311	29.593.342.089
Thanh lý, nhượng bán	-	(18.048.255.714)	(956.025.258)	-	(19.004.280.972)
Số dư cuối kỳ	239.758.009.956	367.286.458.515	76.377.654.733	1.826.483.013	675.248.606.217
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	140.530.092.556	142.786.106.818	32.015.251.569	1.302.708.470	316.634.159.413
Tại ngày cuối kỳ	141.466.284.763	198.327.640.224	28.323.405.882	3.869.347.375	371.986.678.244

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 169.878.640.355 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 137.169.269.988 VND).

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 409.373.207.383 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 396.414.764.235 VND).



13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chi phí đến bù giải phòng mất bằng VND	Quyên khai thác mỏ VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	11.145.440.096	7.942.126.263	19.087.566.359
Số dư cuối kỳ	11.145.440.096	7.942.126.263	19.087.566.359
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	10.510.916.416	2.859.515.258	13.370.431.674
Khấu hao trong kỳ	214.410.428	158.383.092	372.793.520
Số dư cuối kỳ	10.725.326.844	3.017.898.350	13.743.225.194
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	634.523.680	5.082.611.005	5.717.134.685
Tại ngày cuối kỳ	420.113.252	4.924.227.913	5.344.341.165

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 2.544.165.149 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 2.544.165.149 VND).

14 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỨ DANG

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Mua sắm	5.958.908.894	50.887.506.032
- Máy móc thiết bị khai thác, sản xuất đá	5.915.908.894	50.887.506.032
- Máy móc thiết bị ngành gỗ	43.000.000	-
Xây dựng cơ bản	1.859.423.626	262.733.056
- Dự án mở Tân Dân Bách Việt	283.560.364	262.733.056
- Dự án nhà máy sản xuất viên nén gỗ xuất khẩu (i)	1.575.863.262	-
	7.818.332.520	51.150.239.088

(i) Dự án nhà máy sản xuất viên nén gỗ xuất khẩu được phê duyệt tại Quyết định số 152/QĐ-HĐQT ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Hội đồng quản trị Công ty với các thông tin chính như sau:

- Tên dự án: nhà máy sản xuất viên nén gỗ xuất khẩu;
- Địa điểm xây dựng: Lô A1, A2, A3 và một phần lô A4, Cụm công nghiệp Cát Nhơn, xã Xuân An, tỉnh Gia Lai;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phú Tài;
- Nguồn vốn đầu tư: vốn tự có của Công ty (30%) và vốn vay ngân hàng (70%);
- Quy mô của dự án: quy hoạch, khai thác hạ tầng một phần hiện trạng hệ thống nhà xưởng, nhà máy chế biến đá ốp lát thuộc lô A1, A2, A3 và một phần lô A4; tổng diện tích 41.277 m²;
- Tổng mức đầu tư: 121.693.503.251 VND;
- Thời gian bắt đầu triển khai và dự kiến hoàn thành: 6 tháng;
- Tại thời điểm 30 tháng 06 năm 2025: dự án đang trong quá trình thực hiện.

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Vũ Tín	3.873.298.160	3.873.298.160	718.871.892	718.871.892
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại hóa keo Bình Thạnh	2.762.030.700	2.762.030.700	3.730.112.116	3.730.112.116
Công ty TNHH Hoàng Giang	4.137.434.870	4.137.434.870	40.229.751.281	40.229.751.281
Công ty TNHH Bao bì Tấn Đạt	2.243.000.158	2.243.000.158	5.907.030.300	5.907.030.300
Công ty TNHH Hoàng Trang	7.166.930.452	7.166.930.452	1.711.630.977	1.711.630.977
Công ty TNHH Hoàng Tâm	104.344.296	104.344.296	3.713.991.162	3.713.991.162
Công ty TNHH Thành Danh	-	-	9.787.147.594	9.787.147.594
Các người bán khác	91.385.421.581	91.385.421.581	144.296.769.588	144.296.769.588
	111.672.460.217	111.672.460.217	210.095.304.910	210.095.304.910

16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
TradePoint	13.647.184.982	6.780.419.253
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	5.320.035.704
Công ty CP Đầu tư VCN	-	2.999.154.168
Các khách hàng khác	8.723.313.222	10.419.513.626
	22.370.498.204	25.519.122.751

17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	288.484.373	2.253.817.788	8.646.105.026	9.428.574.674	392.408.073	1.575.271.840
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	149.023.844	193.612.322	44.588.478	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	13.218.502.994	23.462.163.924	15.106.599.895	-	21.574.067.023
Thuế thu nhập cá nhân	896.312	149.071.836	3.870.545.306	3.872.387.833	896.312	147.229.309
Thuế tài nguyên	-	799.392.704	9.193.096.121	8.413.738.905	-	1.578.749.920
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	1.518.076.888	1.544.900.131	26.823.245	-
Các khoản phí, lệ phí và phải nộp khác	-	5.413.740.023	7.695.703.280	5.446.053.973	-	7.663.389.330
	289.380.685	21.834.525.345	54.534.714.387	44.005.867.733	464.716.108	32.538.707.422

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay	275.351.243	129.558.933
Trích trước tiền thuê đất	2.081.014.264	1.265.739.513
Trích trước chi phí tiền điện	1.801.802.642	1.268.842.182
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới	-	1.939.787.671
Trích trước chi phí vận tải, vận chuyển	491.194.999	231.283.000
Trích trước chi phí thiết kế, vật tư đi kèm	1.512.289.574	140.962.210
Chi phí phải trả khác	74.636.290	834.145.245
	6.016.289.012	5.810.318.754

19 PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	892.133.468	2.767.655.191
Cổ tức lợi nhuận phải trả	100.650.338.800	229.248.300
Tiền lãi vay phải trả	1.901.440.120	1.198.091.676
Tiền Đăng phí, đoàn phí công đoàn	1.767.210.206	2.088.629.713
Tiền thuê đất phải trả Cục Tài chính - Bộ Quốc phòng	5.660.504.584	5.280.047.229
Phải trả cho Công ty CP Vina G7	20.000.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	625.154.235	662.719.093
	131.496.779.413	12.226.391.202
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	248.533.200	306.889.200
	248.533.200	306.889.200

20 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí hoàn nguyên môi trường	7.647.743.332	6.952.519.156
Chi phí thuê đất chưa có hợp đồng (i)	5.938.800.000	5.644.800.000
	13.586.543.332	12.607.319.156

(i) Chi phí tiền thuê đất tại một số mỏ khai thác tại tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai). Do chưa ký hợp đồng thuê đất và chưa có thông báo nộp tiền thuê đất của Cục thuế tỉnh Bình Định nên Công ty đang tạm trích trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ căn cứ trên đơn giá thuê đất do UBND tỉnh Bình Định công bố.

21 VAY

	01/01/2025		Trong kỳ		30/06/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn (i)						
Vay ngắn hạn	811.125.185.831	811.125.185.831	1.183.207.878.408	1.086.202.135.133	908.130.929.106	908.130.929.106
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	4.974.183.000	4.974.183.000	3.316.122.000	1.658.061.000	6.632.244.000	6.632.244.000
	816.099.368.831	816.099.368.831	1.186.524.000.408	1.087.860.196.133	914.763.173.106	914.763.173.106
b) Vay dài hạn						
Vay dài hạn (ii)	21.554.808.721	21.554.808.721	-	1.658.061.000	19.896.747.721	19.896.747.721
	21.554.808.721	21.554.808.721	-	1.658.061.000	19.896.747.721	19.896.747.721
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	(4.974.183.000)	(4.974.183.000)	(3.316.122.000)	(1.658.061.000)	(6.632.244.000)	(6.632.244.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	16.580.625.721	16.580.625.721			13.264.503.721	13.264.503.721

(i) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn và nợ dài hạn đến hạn trả như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	30/06/2025	01/01/2025
					VND	VND
Vay ngắn hạn					908.130.929.106	811.125.185.831
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà	VND	0,5%/năm	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tín chấp	229.660.000.000	234.910.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trị	VND	0,5%/năm	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tín chấp	32.400.000.000	58.800.000.000
Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định	VND	0,5%/năm	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tín chấp	-	13.956.368.550
Công ty TNHH MTV Đà Phú Tài Khánh Hòa	VND	0,5%/năm	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tín chấp	34.363.194.977	29.820.223.297
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Tài	VND	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp tài sản (*)	91.487.719.876	84.580.374.161
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn	VND	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp tài sản (*)	280.117.020.981	172.132.967.894
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Định	VND	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp tài sản (*)	79.633.706.291	40.319.068.583
Ngân hàng HSBC Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	VND	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tín chấp	73.795.488.184	37.248.529.177
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn	VND	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp tài sản (*)	39.562.408.041	99.448.727.584
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bình Định	VND	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp tài sản (*)	35.850.463.211	23.717.213.045
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn	USD	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp tài sản (*)	11.260.927.545	16.191.693.740
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả					6.632.244.000	4.974.183.000
					914.763.173.106	816.099.368.831

(ii) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	30/06/2025	01/01/2025
						VND	VND
Ngân hàng TMCP Quân Đội	VND	Thả nổi	2030	Đầu tư dự án Dây chuyền ép - sản xuất đá nhân tạo	Thế chấp tài sản (*)	19.896.747.721	21.554.808.721
						19.896.747.721	21.554.808.721
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng						(6.632.244.000)	(4.974.183.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng						13.264.503.721	16.580.625.721

(*) Các khoản vay từ ngân hàng đã được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo lãnh với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

22 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	669.384.030.000	1.575.298.307.128	216.469.382.405	2.461.151.719.533
Lãi trong kỳ trước	-	-	72.825.030.823	72.825.030.823
Chia cổ tức	-	-	(100.407.604.500)	(100.407.604.500)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(10.823.469.120)	(10.823.469.120)
Trích bổ sung vốn khác của Chủ sở hữu	-	38.299.905.785	(38.299.905.785)	-
Số dư cuối kỳ trước	669.384.030.000	1.613.598.212.913	139.763.433.823	2.422.745.678.736
Số dư đầu năm nay	669.384.030.000	1.613.598.212.913	281.574.443.067	2.564.556.685.980
Lãi trong kỳ này	-	-	152.327.781.844	152.327.781.844
Chia cổ tức	-	-	(167.346.007.500)	(167.346.007.500)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(14.078.722.153)	(14.078.722.153)
Trích bổ sung vốn khác của Chủ sở hữu	-	100.149.713.414	(100.149.713.414)	-
Số dư cuối kỳ này	669.384.030.000	1.713.747.926.327	152.327.781.844	2.535.459.738.171

Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 04 năm 2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, như sau:

	Tỷ lệ	Số tiền VND
Kết quả kinh doanh sau thuế năm 2024	100%	281.574.443.067
Bổ sung vốn khác của chủ sở hữu	35,6%	100.149.713.414
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	5,0%	14.078.722.153
Chi trả cổ tức	59,4%	167.346.007.500
- <i>Tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2024 (10%/cổ phần) (i)</i>		66.938.403.000
- <i>Thanh toán cổ tức đợt 2 năm 2024 (15%/cổ phần) (ii)</i>		100.407.604.500
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối còn lại	-	-

(i) Ngày 16 tháng 01 năm 2025, Công ty đã tạm ứng cổ tức cho cổ đông đợt 01 năm 2024 bằng tiền mặt với tỷ lệ 10%/cổ phần theo Nghị quyết số 149/NQ-HĐQT ngày 09 tháng 12 năm 2024 của Hội đồng quản trị Công ty.

(ii) Ngày 03 tháng 06 năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết 102/NQ-HĐQT để thông qua việc chi trả cổ tức năm 2024 (đợt 2) bằng tiền mặt với tỷ lệ 15%/cổ phần, ngày đăng ký cuối cùng là ngày 30 tháng 06 năm 2025 và ngày thanh toán là ngày 18 tháng 07 năm 2025.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2025 VND	Tỷ lệ	01/01/2025 VND	Tỷ lệ
Ông Lê Vỹ	88.685.230.000	13,25%	88.591.230.000	13,23%
Ông Lê Văn Thảo	58.148.600.000	8,69%	58.148.600.000	8,69%
Ông Nguyễn Sỹ Hòa	41.878.290.000	6,26%	41.878.290.000	6,26%
Ông Lê Văn Lộc	41.159.050.000	6,15%	40.963.050.000	6,12%
Ông Nguyễn Hữu Tâm	35.109.020.000	5,24%	-	0,00%
Các cổ đông khác	404.403.840.000	60,41%	439.802.860.000	65,70%
	669.384.030.000	100%	669.384.030.000	100%

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	6 tháng đầu năm 2025 VND	6 tháng đầu năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	669.384.030.000	669.384.030.000
- Vốn góp cuối kỳ	669.384.030.000	669.384.030.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	229.248.300	335.755.800
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	167.346.007.500	100.407.604.500
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	167.346.007.500	100.407.604.500
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền trong kỳ	66.924.919.000	100.261.927.000
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	66.924.919.000	100.261.927.000
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	100.650.336.800	481.433.300

d) Cổ phiếu

	<u>30/06/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	66.938.403	66.938.403
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	66.938.403	66.938.403
- Cổ phiếu phổ thông	66.938.403	66.938.403
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	66.938.403	66.938.403
- Cổ phiếu phổ thông	66.938.403	66.938.403
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu		

23 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUẾ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	<u>30/06/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	812.893.909	868.301.189
Từ 1 năm đến 5 năm	1.151.881.727	587.433.955

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty có các hợp đồng thuê đất ký với UBND các tỉnh và Bộ Quốc phòng nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh tại các địa phương. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định của các hợp đồng thuê đất.

Ngoài ra, Công ty cũng có các hợp đồng thuê lại đất đã phát triển hạ tầng tại các Khu công nghiệp (chỉ tiết tại Thuyết minh 11) nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty đã trả tiền thuê cơ sở hạ tầng một lần cho cả thời gian thuê.

c) Ngoại tệ các loại

	<u>30/06/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
USD	1.799.493,79	375.928,96
EUR	584,56	26.042,83

d) Nợ khó đòi đã xử lý

	<u>30/06/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Nợ khó đòi đã xử lý	2.694.973.701	2.694.973.701

24 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	1.096.214.838.871	987.431.608.318
- Doanh thu bán các sản phẩm đá	337.086.292.679	303.836.515.213
- Doanh thu bán các sản phẩm gỗ	752.664.210.568	682.473.596.132
- Doanh thu bán hàng khác	6.464.335.624	1.121.496.973
Doanh thu cung cấp dịch vụ	614.080.215	801.130.205
- Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng, nhà xưởng	614.080.215	801.130.205
	<u>1.096.828.919.086</u>	<u>988.232.738.523</u>

25 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Giảm giá hàng bán	-	118.125.000
	<u>-</u>	<u>118.125.000</u>

26 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	849.862.916.160	764.294.298.631
- Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm đá	254.750.866.238	230.179.790.022
- Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm gỗ	591.300.502.572	533.964.729.309
- Giá vốn bán hàng hóa khác	3.811.547.350	149.779.300
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(177.330.035)
	<u>849.862.916.160</u>	<u>764.116.968.596</u>

27 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	23.036.252.693	30.257.074.256
Lãi bán các khoản đầu tư	1.849.029.201	3.254.689.757
Cổ tức, lợi nhuận được chia	76.631.999.140	1.624.501.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	9.708.228.383	11.671.122.028
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	6.118.429.831	2.008.099.210
	<u>117.343.939.248</u>	<u>48.815.486.251</u>

28 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	19.901.074.705	24.375.402.571
Lỗi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	1.658.061.175	979.883.521
Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	5.841.766
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	2.882.555.511	4.439.645.243
Chi phí tài chính khác	447.211.391	694.309.240
	<u>24.886.902.782</u>	<u>30.495.082.341</u>

29 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	41.684.857.726	36.542.495.891
Chi phí nhân công	5.739.107.166	5.522.894.738
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	46.249.998
Thuế, phí và lệ phí	7.527.162.955	9.061.699.319
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.588.263.779	45.596.765.666
Chi phí khác bằng tiền	1.988.514.876	1.855.802.402
	<u>91.727.906.502</u>	<u>98.625.928.014</u>

30 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	58.342.491.442	33.902.732.595
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	1.869.533.092	2.303.398.588
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.761.757.133	1.934.333.884
Thuế, phí và lệ phí	1.133.872.079	1.505.526.897
Chi phí dự phòng	2.151.015.318	1.827.633.576
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.021.241.761	4.893.441.862
Chi phí khác bằng tiền	5.318.181.299	7.282.819.297
	<u>74.598.092.124</u>	<u>53.649.886.699</u>

31 THU NHẬP KHÁC

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	2.899.828.312	675.557.857
Thu từ hỗ trợ bán hàng gỗ	168.125.967	893.969.201
Thu từ xử lý công nợ	549.485	320.096.260
Tiền thuế đất được giảm	709.779.960	709.779.960
Thu nhập khác	1.159.062.687	1.717.059.733
	4.935.346.411	4.316.463.011

32 CHI PHÍ KHÁC

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	157.101.322
Tiền phạt do giao hàng chậm, hàng lỗi	1.333.723.589	1.080.368.568
Các khoản bị phạt thuế, vi phạm hành chính	931.254.384	229.480.019
Chi phí xử lý nợ phải thu không thu hồi được	629.700	818.376.568
Các khoản khác	1.302.893.255	1.755.003.870
	3.568.500.928	4.040.330.347

33 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	174.463.886.249	90.318.366.788
Các khoản điều chỉnh tăng	10.038.448.012	1.556.794.351
- Lãi chênh lệch tỷ giá cuối năm trước đã thực hiện trong kỳ	5.658.180.618	-
- Chi phí đóng góp cơ sở hạ tầng	1.885.403.966	-
- Chi phí phục hồi môi trường	619.316.976	689.408.999
- Các khoản tiền phạt	931.254.384	157.733.319
- Thủ lao HĐQT không chuyên trách	163.600.000	162.600.000
- Chi phí khấu hao của ô tô dưới 9 chỗ lớn hơn 1,6 tỷ	276.793.918	325.480.585
- Các khoản khác	503.898.150	321.571.448
Các khoản điều chỉnh giảm	(76.631.999.140)	(4.648.598.894)
- Thu nhập từ chia cổ tức được miễn thuế TNDN	(76.631.999.140)	(1.624.501.000)
- Lãi chênh lệch tỷ giá cuối kỳ	-	(3.024.097.894)
Thu nhập chịu thuế TNDN	107.870.335.121	87.326.562.245
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	21.574.067.024	17.465.312.449
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào thuế TNDN phải nộp kỳ này	1.688.096.900	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	13.218.502.994	17.228.073.440
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(15.106.599.695)	(32.165.893.607)
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	21.574.067.023	2.525.492.282

34 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.571.790.122	1.245.730.603
	2.571.790.122	1.245.730.603

b) Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.131.636.124	125.495.884
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(2.457.695.643)	(97.472.368)
	(1.326.059.519)	28.023.516

35 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	441.046.118.342	398.126.272.876
Chi phí nhân công	158.517.609.875	130.528.993.930
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	12.952.766.332	7.440.736.505
Chi phí khấu hao tài sản cố định	29.952.020.041	31.405.410.259
Thuế, phí và lệ phí	23.506.279.776	20.420.847.923
Chi phí dự phòng	2.151.015.318	1.627.633.576
Chi phí dịch vụ mua ngoài	113.202.606.059	113.858.606.604
Chi phí khác bằng tiền	10.032.585.717	14.281.769.318
	791.361.091.460	717.890.272.991

36 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIẾN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.183.207.878.408	1.092.189.882.350
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá chênh lệch tỷ giá cuối kỳ	(214.123.382)	(978.804.812)
Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	1.087.860.195.133	1.359.694.021.018
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	-	24.200.000.000

37 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC KỲ KẾ TOÁN

Ngày 22 tháng 07 năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết 132A/QĐ-HĐQT để thông qua việc nhận chuyển nhượng 100% phần vốn góp của Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều ("Phúc Tân Kiều"). Đến ngày 11 tháng 08 năm 2025, Công ty đã hoàn tất các thủ tục nhận chuyển nhượng và trở thành chủ sở hữu 100% vốn góp tại công ty này. Phúc Tân Kiều hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5901018717 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Gia Lai cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 2015, cấp thay đổi vào ngày 11 tháng 08 năm 2025, với vốn điều lệ 4,5 tỷ VND. Trụ sở chính của Phúc Tân Kiều tại Cụm Công nghiệp, phường An Bình, tỉnh Gia Lai, Việt Nam.

Ngày 18 tháng 08 năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Quyết định 147/QĐ-HĐQT thông qua các nội dung tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025 để trình phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 và các nội dung khác thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Theo đó, tại Tờ trình 296/2025/TT-HĐQT ngày 18 tháng 08 năm 2025, Hội đồng quản trị đã đề trình phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng với nội dung chính như sau:

- Tên cổ phiếu phát hành: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phú Tài;
- Loại cổ phiếu chào bán: Cổ phiếu phổ thông; mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu;
- Tỷ lệ phát hành dự kiến: 20%;
- Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán tối đa: 13.387.661 cổ phiếu, tổng giá trị cổ phiếu dự kiến chào bán tối đa (theo mệnh giá): 133.876.810.000 VND;
- Giá chào bán: 12.000 VND/cổ phiếu;
- Phương thức chào bán: chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua;
- Phương án sử dụng vốn: 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 Công ty sở hữu 100% vốn điều lệ;
- Ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện các công việc có liên quan.

Ngoài ra, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

38 BÁO CÁO BỘ PHẬN

a) Theo lĩnh vực kinh doanh

	Kinh doanh đá	Kinh doanh gỗ	Thương mại và dịch vụ	Loại trừ	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	337.088.292.679	752.664.210.568	7.078.415.839	-	1.096.828.919.086
- Bán hàng nội địa	227.827.774.395	14.318.929.684	7.078.415.839	-	249.225.119.918
- Xuất khẩu	109.258.518.284	738.345.280.884	-	-	847.603.799.168
Giá vốn của hàng bán ra bên ngoài	254.750.866.238	591.300.502.572	3.811.547.350	-	849.862.916.160
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	82.335.426.441	161.363.707.996	3.266.868.489	-	246.966.002.926
Tổng chi phí mua tài sản cố định	39.858.246.392	2.793.750.662	2.729.235.216	-	45.381.232.270
Tài sản bộ phận	1.442.314.016.683	804.291.047.182	1.840.674.165.561	(244.397.388.042)	3.842.881.841.384
Tài sản không phân bổ					58.995.264.271
Tổng tài sản	1.442.314.016.683	804.291.047.182	1.840.674.165.561	(244.397.388.042)	3.901.877.105.655
Nợ phải trả của các bộ phận	368.862.060.560	307.168.976.816	683.630.288.785	(244.397.388.042)	1.115.263.938.119
Nợ phải trả không phân bổ					251.153.429.365
Tổng nợ phải trả	368.862.060.560	307.168.976.816	683.630.288.785	(244.397.388.042)	1.366.417.367.484

b) Theo khu vực địa lý

	Gia Lai	Khánh Hòa	Loại trừ	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.082.445.770.496	14.383.148.690	-	1.096.828.919.086
- Bán hàng nội địa	234.841.971.328	14.383.148.690	-	249.225.119.918
- Xuất khẩu	847.603.799.168	-	-	847.603.799.168
Tài sản bộ phận	4.033.492.385.897	53.786.843.529	(244.397.388.042)	3.842.881.841.384
Tài sản không phân bổ	58.995.264.271			58.995.264.271
Nợ phải trả bộ phận	1.320.874.482.632	38.786.843.529	(244.397.388.042)	1.115.263.938.119
Nợ phải trả không phân bổ	251.153.429.365			251.153.429.365

39 SỞ LIỆU SO SÁNH

Sở liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

Người lập biểu

Võ Phương Thảo

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Loan

Gia Lai ngày 27 tháng 08 năm 2025

Tổng Giám đốc



NGUYỄN SỸ HÒE



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ TÀI

PHUTAI JSC

Số/No.: 311/CBTT-PT

CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ
SGDCK TP.HCM

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness

Quy Nhơn Nam, ngày 28 tháng 08 năm 2025

Quy Nhơn Nam, August 28, 2025

DISCLOSURE OF INFORMATION
ON THE STATE SECURITIES
COMMISSION'S PORTAL AND HCM
STOCK EXCHANGE'S PORTAL

Kính gửi/ To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities Commission*
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/ *Hochiminh Stock Exchange*

Tên tổ chức / *Organization name*: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ TÀI/ PHU TAI J.S.C

- Mã chứng khoán/ *Securities Symbol*: PTB

- Địa chỉ trụ sở chính/ *Address*: 278 Nguyễn Thị Định, P. Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai/
No. 278 Nguyen Thi Dinh st, Quy Nhon Nam ward, Gia Lai province

- Điện thoại/ *Telephone*: 0256 3847 668 - Fax: 0256 3847 556

Người thực hiện công bố thông tin/ *Submitted by*: Ông/Mr. Phan Quốc Hoài

- Chức vụ/ *Position*: Phó Tổng giám đốc/ Deputy General Director

Loại thông tin công bố: định kỳ bất thường 24h theo yêu cầu

Information disclosure type: Periodic Irregular 24 hours On demand

Nội dung thông tin công bố (*)/ *Content of Information disclosure*:

- Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2025 (đã soát xét)/ *Reviewed Semi-Annual Consolidated Financial Statements for 2025.*

- Báo cáo tài chính riêng bán niên năm 2025 (đã soát xét)/ *Reviewed Semi-Annual Separate Financial Statements for 2025.*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28/08/2025.

This information was disclosed on Company's Portal on date 28/08/2025.

Tại đường dẫn: <http://phutai.com.vn> (mục Báo cáo tài chính)

Available at <http://phutai.com.vn> (Financial statements)

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

I commit that all information provided in this paper is true and accurate; I shall be legally responsible for any misrepresentation.

Tài liệu đính kèm/ *Attached Documents*:

1. Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2025 (đã soát xét)/ *Reviewed Semi-Annual Consolidated Financial Statements for 2025.*

2. Báo cáo tài chính riêng bán niên năm 2025 (đã soát xét)/ *Reviewed Semi-Annual Separate Financial Statements for 2025.*

Đại diện tổ chức/ *Organization representative*
Người UQ CBTT / *Party authorized to disclose information*

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

DEPUTY GENERAL DIRECTOR



PHAN QUỐC HOÀI

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN PHỤ TÀI

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

(đã được soát xét)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét	05 - 51
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	09 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 51

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phú Tài (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phú Tài được thành lập theo Quyết định số 150/QĐ-BQP ngày 10 tháng 11 năm 2004 của Bộ Quốc phòng về việc chuyển Công ty Phú Tài thuộc Quân khu 5 thành Công ty Cổ phần Phú Tài.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và đăng ký thuế công ty cổ phần số 4100259236 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) cấp lần đầu ngày 30 tháng 12 năm 2004 và các lần thay đổi, đến nay lần thay đổi gần nhất (lần thứ 30) do Sở Tài chính tỉnh Gia Lai cấp vào ngày 08 tháng 07 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại: số 278, đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lê Văn Thảo	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 13 tháng 04 năm 2025; trước đó là Phó chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc)
Ông Lê Vỹ	Chủ tịch	(Miễn nhiệm Chủ tịch HĐQT ngày 13 tháng 04 năm 2025, miễn nhiệm Thành viên HĐQT ngày 15 tháng 04 năm 2025)
Ông Trần Thanh Cung	Thành viên	
Ông Phan Quốc Hoài	Thành viên	
Ông Nguyễn Sỹ Hòa	Thành viên	
Ông Lê Văn Lộc	Thành viên	
Ông Lê Anh Văn	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 15 tháng 04 năm 2025)
Ông Đoàn Minh Sơn	Thành viên độc lập	
Ông Phan Hồng Quý	Thành viên độc lập	(Bổ nhiệm ngày 27 tháng 06 năm 2025)
Ông Đỗ Xuân Lập	Thành viên độc lập	(Miễn nhiệm ngày 27 tháng 06 năm 2025)

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Ủy ban kiểm toán trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Đoàn Minh Sơn	Chủ tịch	
Ông Phan Hồng Quý	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 27 tháng 06 năm 2025)
Ông Đỗ Xuân Lập	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 27 tháng 06 năm 2025)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Sỹ Hòa	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 13 tháng 04 năm 2025)
Ông Lê Văn Thảo	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 13 tháng 04 năm 2025)
Ông Trần Thanh Cung	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phan Quốc Hoài	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Văn Lộc	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Văn Luân	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Anh Văn	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2025)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này gồm:

Công ty Cổ phần Phú Tài

Số 278, đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

Ông Lê Văn Thảo
Ông Lê Vỹ
Ông Nguyễn Sỹ Hòe

(Miễn nhiệm ngày 18 tháng 04 năm 2025)
(Bổ nhiệm ngày 18 tháng 04 năm 2025)

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho Tập đoàn.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trong yếu tố đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18 tháng 09 năm 2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Gia Lai, ngày 27 tháng 08 năm 2025

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc
Hàng Giám đốc



Số: 270825.004/BCTC.KT5

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Phú Tài

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phú Tài và các công ty con ("Tập đoàn") được lập ngày 27 tháng 08 năm 2025, từ trang 05 đến trang 51, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phú Tài chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính 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.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Phạm Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0777-2023-002-1
Hà Nội, ngày 27 tháng 08 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.480.171.417.531	3.313.721.396.506
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	837.462.169.605	470.850.849.148
111	1. Tiền		605.733.521.847	287.824.071.647
112	2. Các khoản tương đương tiền		231.728.647.758	183.026.777.501
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	33.890.775.473	26.071.482.908
121	1. Chứng khoán kinh doanh		35.574.475.238	27.485.125.452
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(1.683.699.765)	(1.413.642.544)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.003.203.514.354	1.221.413.666.136
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	749.036.676.245	887.789.624.296
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	139.733.286.039	121.796.069.965
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	81.597.028.320	100.640.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	104.631.224.617	177.883.362.286
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(71.794.700.867)	(66.695.390.411)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.445.564.526.637	1.454.946.134.665
141	1. Hàng tồn kho		1.446.129.621.181	1.454.946.134.665
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(665.094.544)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		160.050.431.462	140.439.263.649
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	30.846.344.047	26.545.757.383
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		128.267.263.606	113.096.007.888
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	936.823.809	797.488.378

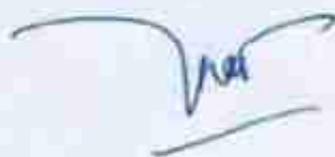
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025
(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.223.709.912.279	2.175.411.555.474
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		29.960.617.345	28.900.326.181
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	29.960.617.345	28.900.326.181
220	II. Tài sản cố định		1.662.334.872.364	1.558.547.770.331
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	1.644.615.870.730	1.542.604.854.970
222	- Nguyên giá		3.533.462.713.876	3.350.356.969.293
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.888.846.843.146)	(1.807.752.114.323)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	17.719.001.634	15.942.915.361
228	- Nguyên giá		38.651.767.553	35.978.183.553
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(20.932.765.919)	(20.035.268.192)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	5.038.843.921	5.152.502.053
231	- Nguyên giá		5.682.906.669	5.682.906.669
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(644.062.748)	(530.404.616)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	15	19.065.724.142	73.175.517.178
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		19.065.724.142	73.175.517.178
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	258.406.410.756	256.760.836.731
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		256.806.410.756	256.160.836.731
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	600.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.600.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		248.903.443.751	252.874.603.000
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	239.053.875.423	242.032.977.579
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	38	2.571.790.122	2.001.529.499
269	3. Lợi thế thương mại	16	7.277.778.206	8.840.095.922
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.703.881.329.810	5.489.132.951.980

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025
(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.811.948.006.646	2.456.243.952.304
310	I. Nợ ngắn hạn		2.456.439.867.823	2.351.623.639.078
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	464.910.178.304	516.450.394.304
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	72.478.437.325	68.886.197.866
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	118.447.804.999	57.258.395.369
314	4. Phải trả người lao động		125.263.409.707	114.451.023.265
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	38.033.835.718	31.218.390.054
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	130.288.090.011	27.420.304.513
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	1.436.458.370.685	1.470.886.838.781
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23	2.151.283.173	2.158.999.718
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		68.408.459.901	62.883.095.208
330	II. Nợ dài hạn		155.508.138.823	104.620.313.226
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	323.533.200	381.889.200
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	130.552.002.448	81.524.041.035
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	36	6.598.744.322	6.076.244.664
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	23	18.033.858.853	16.638.138.327
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.091.933.323.164	3.032.888.999.676
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	3.091.933.323.164	3.032.888.999.676
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		669.384.030.000	669.384.030.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		669.384.030.000	669.384.030.000
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		1.729.852.099.121	1.648.102.008.793
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		557.461.983.013	585.810.663.087
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		319.878.082.123	217.141.126.723
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		237.583.900.890	368.669.534.364
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		135.235.211.030	129.592.297.796
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.703.881.329.810	5.489.132.951.980

Người lập biểu



Võ Phương Thảo

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mỹ Loan

Gia Lai, ngày 27 tháng 08 năm 2025

Tổng Giám đốc
TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN SỸ HÒE

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	3.524.861.633.220	3.045.156.399.943
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27	17.300.080	118.125.000
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.524.844.333.140	3.045.038.274.943
11	4. Giá vốn hàng bán	28	2.786.265.467.640	2.417.543.251.230
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		738.578.865.500	627.495.023.713
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29	45.806.280.175	37.677.673.740
22	7. Chi phí tài chính	30	40.973.199.817	47.277.551.100
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		36.683.861.189	41.896.400.907
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		645.574.025	1.167.156.376
25	9. Chi phí bán hàng	31	280.573.628.230	242.506.805.750
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	149.895.848.349	120.571.838.694
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		313.588.043.304	255.983.858.285
31	12. Thu nhập khác	33	10.836.026.985	7.656.182.332
32	13. Chi phí khác	34	21.250.391.583	16.550.158.595
40	14. Lợi nhuận khác		(10.414.364.598)	(8.893.976.263)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		303.173.678.706	247.089.882.022
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35	57.014.232.973	42.900.092.924
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	36	(47.760.965)	705.559.524
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		246.207.206.698	203.484.229.574
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		237.583.900.890	199.620.422.968
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		8.623.305.808	3.863.806.606
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	37	3.549	2.982

Người lập biểu

Võ Phương Thảo

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Loan

Gia Lai, ngày 27 tháng 08 năm 2025



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu	6 tháng đầu
			năm 2025	năm 2024
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		303.173.678.706	247.089.882.022
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		119.679.424.289	124.225.709.400
03	- Các khoản dự phòng		7.322.466.202	1.484.504.377
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(10.584.396.020)	(4.473.012.181)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(13.190.351.317)	(6.527.465.563)
06	- Chi phí lãi vay		36.683.861.189	41.896.400.907
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		443.084.683.049	403.697.018.962
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		182.467.173.612	(45.324.185.077)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		8.816.513.484	131.428.067.932
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		52.015.617.785	(39.301.004.473)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(1.707.113.502)	7.950.936.753
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(8.089.349.786)	(10.587.453.547)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(36.538.995.714)	(42.129.797.143)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(45.008.939.561)	(47.006.443.484)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(12.153.155.995)	(10.991.952.247)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		582.888.433.372	347.735.187.696
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(223.248.800.715)	(89.106.286.610)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		29.154.311.208	14.853.908.128
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.600.000.000)	(60.003.900.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		19.042.971.680	-
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		5.425.619.641	4.333.172.083
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(171.225.698.186)	(129.923.106.399)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	72.000.000.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		2.720.495.994.516	2.122.343.703.657
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(2.706.110.624.561)	(2.402.477.548.558)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(66.924.919.000)	(100.261.927.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(52.539.549.065)	(308.395.771.701)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		359.123.186.121	(90.583.690.404)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		470.850.849.148	428.337.603.384
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		7.488.134.336	4.037.210.487
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	<u>837.462.169.605</u>	<u>341.791.123.467</u>

Người lập biểu

Võ Phương Thảo

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Loan

Gia Lai, ngày 27 tháng 08 năm 2025

Tổng Giám đốc

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN SỸ HÒE

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phú Tài được thành lập theo Quyết định số 150/QĐ-BQP ngày 10 tháng 11 năm 2004 của Bộ Quốc Phòng về việc chuyển Công ty Phú Tài thuộc Quân khu 5 thành Công ty Cổ phần Phú Tài.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và đăng ký thuế công ty cổ phần số 4100259236 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) cấp lần đầu ngày 30 tháng 12 năm 2004 và các lần thay đổi, đến nay lần thay đổi gần nhất (lần thứ 30) do Sở Tài chính tỉnh Gia Lai cấp vào ngày 08 tháng 07 năm 2025.

Vốn điều lệ của Công ty là 669.384.030.000 VND, tương đương 66.938.403 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là: 6.435 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 6.315 người).

Lĩnh vực kinh doanh: Sản xuất công nghiệp, kinh doanh thương mại, dịch vụ.

Ngành nghề kinh doanh: Hoạt động chính của Tập đoàn là:

- Cát tạo đá và hoàn thiện đá granite, đá bazal, đá marble;
- Khai thác đá granite, đá bazal; khai thác đá, cát, sỏi làm vật liệu xây dựng;
- Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế; sản xuất các sản phẩm khác từ gỗ;
- Sản xuất đá dăm, bột đá và các sản phẩm tương tự;
- Cho thuê văn phòng;
- Mua bán các sản phẩm từ đá granite, đá bazal, đá marble;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác;
- Mua bán xe ô tô và phụ tùng; bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác;
- Đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, xây dựng được thực hiện theo thời gian thi công và triển khai các dự án đầu tư, xây dựng, phụ thuộc vào quy mô và đặc điểm kỹ thuật của công trình/dự án, thông thường chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động này của Tập đoàn là hơn 12 tháng.

Đối với các hoạt động khác, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường là 12 tháng.

Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30 tháng 06 năm 2025 bao gồm:

Tên công ty con	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1. Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuấn Đạt	Xã Phú Mỹ Tây, tỉnh Gia Lai	100%	Khai thác, chế biến đá
2. Công ty CP Đá Universal	Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	60%	Kinh doanh, chế biến đá
3. Công ty CP Vina G7	Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai	75%	Kinh doanh, chế biến gỗ

Tên công ty con	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
4. Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định	Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai	100%	Mua bán, sửa chữa xe ô tô
5. Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng	Thành phố Đà Nẵng	100%	Mua bán, sửa chữa xe ô tô
6. Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai	Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai	100%	Kinh doanh, chế biến gỗ
7. Công ty Sản xuất Đá Granite - TNHH	Xã Sơn Hòa, tỉnh Đắk Lắk	70%	Khai thác, chế biến đá
8. Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài	Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai	100%	Kinh doanh bất động sản
9. Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu Phú Yên	Xã Xuân Lãnh, tỉnh Đắk Lắk	100%	Khai thác, chế biến đá
10. Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Sơn Phát	Xã Vạn Thắng, tỉnh Khánh Hòa	99%	Khai thác, chế biến đá
11. Công ty CP Đà Phú Tài Ninh Thuận	Phường Đông Hải, tỉnh Khánh Hòa	98%	Sản xuất, chế biến đá
12. Công ty TNHH MTV Đá thạch anh cao cấp Phú Tài	Xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	100%	Sản xuất, chế biến đá
13. Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định	Xã Xuân An, tỉnh Gia Lai	100%	Sản xuất giường, tủ, bàn ghế
14. Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình Định	Phường Quy Nhơn Tây, tỉnh Gia Lai	100%	Sản xuất, chế biến đá và bột đá
15. Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Yên Bái	Xã Mường Lai, tỉnh Lào Cai	100%	Khai thác, chế biến đá
16. Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa	Xã Tu Bông, tỉnh Khánh Hòa	100%	Khai thác, chế biến đá
17. Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai	Xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	100%	Khai thác, chế biến đá
18. Công ty TNHH MTV Phú Tài Home	Phường Hạnh Thông, Thành phố Hồ Chí Minh	100%	Thương mại các sản phẩm gỗ, đá
19. Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trì	Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai	60%	Kinh doanh bất động sản

Tập đoàn có các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 30 tháng 06 năm 2025: xem chi tiết tại Thuyết minh 4c.

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI TẬP ĐOÀN

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Tập đoàn đã áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025. Việc kiểm soát đạt được khi Tập đoàn có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Tập đoàn. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Tập đoàn và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

2.4 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Dự phòng phải trả;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá ghi khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ, Tập đoàn sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

2.8 Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Trong báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kê toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu kỳ báo cáo, Tập đoàn thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các kỳ trước, Tập đoàn điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu kỳ báo cáo.
- Đối với phần điều chỉnh do chênh lệch đánh giá lại tài sản và chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán của các kỳ trước, Tập đoàn xác định điều chỉnh vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết phát sinh trong kỳ, Tập đoàn loại trừ phần cổ tức ưu đãi của các cổ đông khác (nếu cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu); số dự kiến trích quỹ khen thưởng, phúc lợi của công ty liên kết; phần lãi liên quan tới giao dịch công ty liên kết góp vốn hoặc bán tài sản cho Tập đoàn trước khi xác định phần sở hữu của Tập đoàn trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên kết kỳ báo cáo. Sau đó Tập đoàn điều chỉnh giá trị khoản đầu tư tương ứng với phần sở hữu trong lãi, lỗ của công ty liên kết và ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.9 Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

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, các khế ước vay nợ, 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 phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được Tập đoàn 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.

2.10 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

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

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ; chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được lập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.11 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.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu phát sinh các khoản chi phí sau ghi nhận ban đầu làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ mà chi phí phát sinh.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	04 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 12 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08 năm
- Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 12 năm
- Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	10 - 25 năm
- Quyền sử dụng đất	25 - 49 năm
- Quyền khai thác mỏ đá	10 - 25 năm
- Phần mềm máy vi tính	05 năm
- Tài sản cố định vô hình khác	02 - 20 năm

2.12 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
--------------------------	--------

2.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.14 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.15 Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Tập đoàn bao gồm:

Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất và hạ tầng trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê gắn với hạ tầng mà Tập đoàn đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Tập đoàn nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 đến 03 năm.

Chi phí phục vụ khai thác mỏ được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 03 tháng đến 60 tháng.

Chi phí sửa chữa lớn máy móc, thiết bị, nhà xưởng, văn phòng được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 năm đến 03 năm.

Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 năm đến 03 năm.

2.16 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.17 Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.18 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.19 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí thuê đất, chi phí vận chuyển... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoán nhập.

2.20 Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoán nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoán nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập bằng 0,3% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của công trình và đánh giá của Ban Giám đốc về thời gian, chi phí bảo hành thực tế.

Chi phí hoàn nguyên môi trường cho các mỏ khai thác được trích trước căn cứ theo tổng dự toán chi phí phục hồi môi trường và thời hạn khai thác mỏ đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Việc trích trước này đảm bảo được nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí tránh việc biến động chi phí lớn cho kỳ báo cáo thực hiện hoàn nguyên môi trường.

2.21 Vốn chủ sở hữu

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

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Tập đoàn.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán của Tập đoàn sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.

2.22 Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu bán bất động sản

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bán giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Tập đoàn hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bán giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất có liên quan.

2.23 Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ là giảm giá hàng bán.

Khoản giảm giá hàng bán phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì Tập đoàn ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì Tập đoàn ghi giảm doanh thu trên báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì Tập đoàn ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

2.24 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

2.25 Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.26 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ. Chi phí bán hàng chủ yếu bao gồm: chi phí lương nhân viên bán hàng, chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ lao động, chi phí khấu hao tài sản cố định dùng cho hoạt động bán hàng, chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

2.27 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Tập đoàn chủ yếu bao gồm: các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý, chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp, khoản lập dự phòng phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

2.28 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Bảng cân đối kế toán.

Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Chính sách ưu đãi thuế

Tập đoàn đang được hưởng chính sách ưu đãi thuế như sau:

Dự án	Văn bản	Các ưu đãi về thuế TNDN	Ưu đãi đang được hưởng
Nhà máy chế biến gỗ nội thất tại Lô B10C, B11, B12 Cụm công nghiệp Cát Nhơn, xã Xuân An, tỉnh Gia Lai	Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2720780240 ngày 04 tháng 09 năm 2020 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai)	Được hưởng thuế suất ưu đãi 10% thuế TNDN trong thời hạn 15 năm kể từ năm đầu tiên có doanh thu từ dự án và ưu đãi miễn thuế 4 năm, giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo từ năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế từ dự án. Năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế là năm 2022.	Đang trong thời gian được hưởng thuế suất ưu đãi 10% và đang được miễn thuế TNDN
Nhà máy Chế biến gỗ Phú Cát tại Lô B1-B7 Cụm công nghiệp Cát Nhơn, xã Xuân An, tỉnh Gia Lai	Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 4421721746 ngày 23 tháng 01 năm 2017 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai)	Được miễn 4 năm thuế TNDN kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo đối với thu nhập chịu thuế phát sinh tại dự án. Năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế là năm 2018	Đang trong thời gian được hưởng ưu đãi giảm 50% thuế TNDN
Nhà máy Chế biến đá Thạch anh cao cấp tại Khu công nghiệp Dệt may Nhơn Trạch, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 7675111413 ngày 30 tháng 07 năm 2019 được cấp bởi Ban Quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai	Được miễn thuế TNDN trong 2 năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong 4 năm tiếp theo kể từ năm đầu tiên dự án có thu nhập chịu thuế. Năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế là năm 2021	Đang trong thời gian được hưởng ưu đãi giảm 50% thuế TNDN
Nhà máy sản xuất hàng nhôm sắt cao cấp tại lô B6, B9 Cụm công nghiệp Cát Nhơn, xã Xuân An, tỉnh Gia Lai	Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 6053867564 ngày 08 tháng 10 năm 2024 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai)	Được miễn thuế TNDN trong 4 năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo kể từ năm đầu tiên dự án có thu nhập chịu thuế	Chưa phát sinh thu nhập chịu thuế
Nhà máy viên nén gỗ xuất khẩu tại Lô A1, A2, A3 và một phần lô A4 Cụm công nghiệp Cát Nhơn, xã Xuân An, tỉnh Gia Lai	Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1345282631 ngày 04 tháng 04 năm 2019, thay đổi lần 3 ngày 15 tháng 02 năm 2025; được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai)	Được miễn thuế TNDN trong 4 năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo kể từ năm đầu tiên dự án có thu nhập chịu thuế; ưu đãi 10% thuế TNDN trong thời gian 15 năm	Chưa phát sinh thu nhập chịu thuế

Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025, ngoài thu nhập được hưởng ưu đãi thuế suất nêu trên, Tập đoàn được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.29 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

2.30 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Tập đoàn bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tập đoàn mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những nhân sự quản lý chủ chốt của Tập đoàn, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Tập đoàn chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.31 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Tập đoàn nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tập đoàn một cách toàn diện.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	21.608.030.872	16.319.820.445
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	584.125.490.975	271.504.251.202
Các khoản tương đương tiền (i)	231.728.647.758	183.026.777.501
	837.462.169.605	470.850.849.148

(i) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có tổng giá trị 231.728.647.758 VND, được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,1%/năm đến 4,5%/năm.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư dài hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	1.600.000.000	-	-	-
	1.600.000.000	-	-	-

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn 15 tháng, giá trị 1.600.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn với lãi suất 4,5%/năm.

b) Chứng khoán kinh doanh

	Mã CK	30/06/2025			01/01/2025		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt	PDR	6.432.407.349	5.998.015.000	(434.392.349)	2.570.448.187	2.484.000.000	(86.448.187)
Tổng Công ty Viglacera - CTCP	VGC	-	-	-	3.403.184.850	3.281.350.000	(211.834.850)
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP	KBC	-	-	-	5.984.868.619	5.766.400.000	(218.468.619)
Tổng Công ty MBLand (i)		450.000.000	-	-	450.000.000	-	-
Công ty CP Chứng khoán Thành	HCM	12.120.542.754	11.679.576.750	(440.966.004)	-	-	-
Công ty CP CK SSI	SSI	4.437.805.464	4.437.805.464	-	-	-	-
Chứng khoán và công cụ tài chính khác		12.133.719.671	11.325.378.259	(608.341.412)	14.986.623.796	14.089.732.908	(896.890.888)
		35.574.475.238	33.440.775.473	(1.683.699.765)	27.485.125.452	25.621.482.908	(1.413.642.544)

Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn giao dịch chứng khoán HNX, HOSE tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

(i) Riêng khoản đầu tư vào cổ phiếu Tổng Công ty MBLand, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này do chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

c) Đầu tư vào công ty liên kết

	Địa chỉ	30/06/2025		01/01/2025	
		Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu
		%	VND	%	VND
Công ty CP Vật liệu Xây dựng Phú Yên (i)	Đắk Lắk	49,01%	17.106.418.107	49,01%	16.394.418.920
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà (ii)	Gia Lai	50,00%	239.699.992.649	50,00%	239.786.417.811
			256.806.410.756		256.160.836.731

(i) Công ty CP Vật liệu Xây dựng Phú Yên ("Phú Yên") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4400344683 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Yên cấp lần đầu ngày 27 tháng 05 năm 2004. Trụ sở chính của Phú Yên tại: Lô A7, A8, A17, A18 Khu Công nghiệp An Phú, phường Bình Kiến, tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty liên kết là: Khai thác và chế biến đá ốp lát, đá xây dựng, cát xây. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Tập đoàn tại Phú Yên là 49,01%.

(ii) Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà ("Phú Tài Văn Hà") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4101626062 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 14 tháng 03 năm 2023. Trụ sở chính của Phú Tài Văn Hà tại: Tầng 03 Tòa nhà Phú Tài, số 278 Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của Phú Tài Văn Hà là: đầu tư, kinh doanh bất động sản. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Tập đoàn tại Phú Tài Văn Hà là 50%.

d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Đầu tư Công nghiệp Hóa chất Lào Cai	-	-	600.000.000	-
	-	-	600.000.000	-

Trong kỳ, Công ty CP Đầu tư Công nghiệp Hóa chất Lào Cai đã hoàn tất thủ tục giải thể doanh nghiệp và chấm dứt hoạt động.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Masterbrand Cabinets INC	86.507.850.151	-	127.429.960.735	-
Erico Depot Sas	-	-	23.096.894.005	-
Carrefour Imports SAS	123.505.009	-	31.950.203.172	-
Home Goods Inc	468.842.180	-	6.088.396.073	-
Forest Products Distributors Inc.	10.121.538.201	-	42.949.819.728	-
B and Q Plc	12.135.985.940	-	25.600.977.597	-
Noble House Home Furnishings LLC (i)	64.950.404.920	(54.410.301.475)	63.901.877.467	(54.410.301.475)
TJX Australia Pty Limited	12.393.438.883	-	11.813.756.608	-
Fabuwood	53.475.305.331	-	30.665.685.307	-
Công ty TNHH Gỗ Huỳnh Lê	14.344.363.929	-	16.850.724.554	-
Các khách hàng khác	494.517.641.701	(14.970.428.692)	507.461.329.050	(10.783.268.236)
	749.036.676.245	(69.380.730.167)	887.789.624.296	(65.193.569.711)

- (i) Ngày 11 tháng 9 năm 2023, Noble House Home Furnishings LLC ("Noble House") một khách hàng mua các sản phẩm gỗ xuất khẩu của Tập đoàn đã nộp đơn xin phá sản tại Tòa án Nam Texas - Hoa Kỳ theo Chương 11 của Bộ Luật Phá sản Hoa Kỳ. Do đó, Tập đoàn chưa thể thu hồi được khoản nợ phải thu Noble House liên quan đến một số đơn hàng sản phẩm gỗ đã bán cho Noble House trong năm 2023. Thông qua Công ty Luật đại diện cho các thành viên của Ủy ban chủ nợ không đảm bảo, Tập đoàn đã đệ trình đến cơ quan Tòa án các yêu cầu để buộc Noble House phải thanh toán toàn bộ số nợ cho Tập đoàn, trong đó bao gồm yêu cầu thanh toán vào ngày 21 tháng 06 năm 2024 có giá trị 446.138,17 USD của các hàng hóa mà Noble House đã nhận từ Tập đoàn sau khi nộp đơn phá sản và trong vòng 20 ngày trước ngày nộp đơn theo Điều 503(b)(9) của Chương 11 Bộ Luật Phá sản Hoa Kỳ. Trong kỳ, Tập đoàn đã nhận được từ Noble House số tiền 26.796,54 USD cho yêu cầu thanh toán này. Toàn bộ các yêu cầu còn lại của Tập đoàn chưa được đáp ứng. Tập đoàn đang tiếp tục làm việc với Công ty Luật để làm rõ các vướng mắc và tiếp tục các thủ tục nhằm thu hồi nợ. Căn cứ theo tài liệu nộp tại Tòa án và quy định của Điều 503(b)(9) của Chương 11 Bộ Luật Phá sản Hoa Kỳ, Tập đoàn đã đánh giá mức trích lập dự phòng tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 54,41 tỷ VND.

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Thiện Thành	-	-	7.164.142.350	-
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kim Hưng Thịnh	-	-	13.761.481.322	-
Cơ sở kinh doanh Lê Văn Viên	18.000.000.000	-	18.000.000.000	-
Công ty TNHH Cơ khí chế tạo máy Phù Thịnh	22.915.440.000	-	-	-
Các người bán khác	98.817.846.039	(1.501.820.700)	82.870.446.293	(1.501.820.700)
	139.733.286.039	(1.501.820.700)	121.796.069.965	(1.501.820.700)

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Phải thu về cho vay ngắn hạn tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là các khoản cho Bà Đào Thị Liên vay 25 tỷ VND; Bà Lê Thị Trang vay 25 tỷ VND; Ông Lê Hoài Ngọc vay 10 tỷ VND và Công ty CP Đầu tư An Phát Land vay 21,6 tỷ VND theo các hợp đồng ký giữa Tập đoàn và các cá nhân, tổ chức; loại tiền cho vay là VND; lãi suất cho vay được thả nổi theo lãi suất ngân hàng thương mại; mục đích sử dụng tiền vay là để bổ sung nguồn vốn lưu động; thời hạn cho vay là từ 12 tháng trở xuống; hình thức bảo đảm khoản vay là tin chấp.

8 PHẢI THU KHÁC

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về lãi tiền gửi	9.202.724.071	-	6.798.901.911	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	3.767.502.500	-	1.552.001.000	-
Phải thu về tạm ứng	24.143.806.393	(912.150.000)	22.219.789.466	-
Ký cược, ký quỹ các hợp đồng kinh tế	1.211.481.500	-	665.258.540	-
Phải thu tiền bảo lãnh hợp đồng chuyển nhượng quyền khai thác mỏ đá Yên Bái (i)	55.250.000.000	-	67.590.337.356	-
Phải thu về tiền BHXH, BHYT, BHTN	1.467.218.165	-	1.300.136.372	-
Các khoản phải thu về phí bảo trì (ii)	5.281.608.774	-	7.686.092.954	-
Phải thu về tiền tạm ứng chi phí giải phóng mặt bằng (iii)	-	-	64.908.372.000	-
Phải thu khác	4.306.883.214	-	5.162.472.696	-
	104.631.224.617	(912.150.000)	177.883.362.286	

8 PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dư phòng	Giá trị	Dư phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Dài hạn				
Phải thu về tạm ứng	6.036.467.230	-	6.918.567.230	-
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng trừ vào tiền thuê đất tại Xi nghiệp Thắng Lợi (iv)	2.481.838.674	-	2.481.838.674	-
Kỳ cược, kỳ quỹ	21.442.311.441	-	19.499.920.277	-
- Tiền kỳ quỹ phục hồi môi trường sau khai thác mỏ (v)	20.984.611.441	-	19.045.220.277	-
- Các khoản đặt cọc	457.700.000	-	454.700.000	-
	29.960.617.345	-	28.900.326.181	-
c) Trong đó: Bên liên quan				
Công ty CP Vật liệu Xây dựng Phú Yên	3.767.502.500	-	1.552.001.000	-
	3.767.502.500	-	1.552.001.000	-

- (i) Đây là tiền kỳ quỹ tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn để Ngân hàng phát hành thư bảo lãnh theo đề nghị của bên được bảo lãnh là Công ty Sản xuất Đá Granite - TNHH (công ty con của Tập đoàn) cho bên nhận bảo lãnh là Công ty TNHH Bình Sơn Yên Bái để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền khai thác và các tài sản cố định tại mỏ đá Hoa Trắng tại khu vực Đam Đình, xã Vĩnh Lạc, huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái.
- (ii) Tiền kinh phí bảo trì 2% của các căn chung cư chưa bán của dự án Chung cư cao tầng hồ sinh thái đầm Đồng Đa (Phú Tài Residence) mà Tập đoàn đã xác định theo quy định hiện hành và nộp cho Ban quản trị chung cư. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được thu lại từ người mua khi các căn hộ còn lại của dự án được bán.
- (iii) Đây là khoản tiền ứng trước kinh phí đền bù giải phóng mặt bằng của Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trị (công ty con) để thực hiện dự án Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Điều Trị, huyện Tuy Phước theo Quyết định số 3114/QĐ-UBND ngày 21 tháng 05 năm 2024 của UBND huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định. Trong kỳ, công ty con đã thực hiện bù trừ khoản tiền này với tiền sử dụng đất phải nộp theo văn bản số 176/ANH-QLTK ngày 16 tháng 05 năm 2025 của Đội thuế liên huyện An Nhơn - Tuy Phước - Vân Canh.
- (iv) Tiền đền bù giải phóng mặt bằng tại Xi nghiệp Thắng Lợi sẽ tiếp tục được bù trừ với tiền thuê đất phải nộp theo thông báo tiền thuê đất hằng năm.
- (v) Đây là các khoản tiền kỳ quỹ phục hồi môi trường đối với hoạt động khai thác đã được Tập đoàn nộp theo các thông báo của cơ quan có thẩm quyền.

9 NỢ XẤU

Các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Noble House Home Furnishings LLC	64.950.404.920	10.540.103.445	63.901.877.467	9.491.575.992
Công ty TNHH Tân Cương	1.175.007.342	-	1.175.007.342	-
Công ty TNHH Hà Bình	668.552.930	-	668.552.930	-
Các đối tượng khác	32.379.429.829	16.838.590.709	23.732.049.398	13.290.520.734
	99.173.395.021	27.378.694.154	89.477.487.137	22.782.096.726

10 HÀNG TỒN KHO

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	1.273.714.610	-	2.448.441.300	-
Nguyên liệu, vật liệu	406.707.937.488	-	427.654.351.724	-
Công cụ, dụng cụ	182.190.516	-	709.086.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	719.416.019.919	(565.094.544)	619.380.205.232	-
- Sản phẩm đã, dở	212.576.372.893	(565.094.544)	376.055.400.914	-
- Bất động sản (i)	506.060.192.570	-	242.671.835.041	-
- Dịch vụ sửa chữa	779.454.456	-	652.989.277	-
Thành phẩm	230.406.993.946	-	341.716.982.980	-
- Bất động sản (ii)	93.826.439.944	-	179.909.999.338	-
- Sản phẩm đá, gỗ	136.580.554.002	-	161.806.983.642	-
Hàng hoá	88.142.764.702	-	63.037.067.429	-
	1.446.129.621.181	(565.094.544)	1.454.946.134.665	-

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động kinh doanh bất động sản tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là chi phí thực hiện 2 dự án sau:

- Dự án chung cư cao tầng Phú Tài Central Life, được thực hiện theo Quyết định số 43/QĐ-HĐQT ngày 25 tháng 05 năm 2022 của Hội đồng quản trị Công ty CP Phú Tài. Dự án được thực hiện tại đường Hoàng Văn Thu, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai. Quy mô dự án: diện tích đất là 2.920 m²; tổng diện tích xây dựng công trình là 1.271,15 m²; số tầng nổi (không kể hầm, tầng kỹ thuật và mái) là 25 tầng; tổng số căn hộ 380 căn (trong đó căn hộ ở có chức năng thương mại là 12 căn, căn hộ ở là 368 căn); Tổng mức đầu tư của dự án: 614.961.486.209 VND; Nguồn vốn đầu tư: vốn tự có, vốn vay và vốn lưu động; thời gian thực hiện dự án: từ tháng 11 năm 2021 dự kiến đến tháng 10 năm 2025; Dự án đã được Sở xây dựng tỉnh Bình Định đã cấp Giấy phép xây dựng số 17/GPXD vào ngày 30 tháng 12 năm 2022. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 chi phí đầu tư dở dang của dự án là 311.924.872.923 VND. Dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện và dự kiến hoàn thành trong năm 2025.
- Dự án Khu nhà ở kết hợp chính trang đô thị tại khu vực phía Nam và phía Bắc đường Tăng Bạt Hổ, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định (nay là xã Tuy Phước, tỉnh Gia Lai) được thực hiện bởi Liên danh nhà thầu Công ty CP Phú Tài và Công ty CP Đầu tư An Phát Land theo quyết định số 74/QĐ-UBND ngày 08 tháng 01 năm 2024 của UBND tỉnh Bình Định về việc chấp

thuận nhà đầu tư. Quy mô dự án: diện tích đất là 127.834 m², bao gồm 421 lô đất ở tương đương tổng diện tích 48.846 m² và các công trình phụ trợ. Tổng mức đầu tư của dự án: 861.048.051.000 VND; Nguồn vốn đầu tư: vốn tự có, vốn vay; thời gian hoạt động của dự án là 50 năm (tính từ ngày nhà đầu tư được giao đất); thời gian xây dựng không quá 54 tháng kể từ ngày hợp đồng dự án có hiệu lực. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 chi phí đầu tư dở dang của dự án là 194.135.319.647 VND, dự án đang trong giai đoạn xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

(ii) Thành phẩm bất động sản là các căn hộ đã hoàn thành chờ bán hoặc bán giao tại Dự án chung cư cao cấp hồ sinh thái đầm Đồng Đa (Phú Tài Residence) tại Đường Lê Đức Thọ, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai; gồm 634 căn hộ. Đến ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty TNHH MTV Bất Động Sản Phú Tài (công ty con) đã bán giao 566 căn hộ, số dư còn lại là giá trị của 68 căn hộ.

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí phục vụ khai thác mỏ	734.840.683	1.318.913.856
Công cụ dụng cụ xuất dùng	13.008.872.775	6.093.335.575
Chi phí sửa chữa máy móc, thiết bị, nhà xưởng	5.746.242.567	6.036.190.609
Chi phí tiền bảo hiểm	3.748.631.261	4.918.449.294
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	7.607.756.761	8.180.878.049
	30.846.344.047	26.545.767.383
b) Dài hạn		
Chi phí trả trước về tiền thuê đất và cơ sở hạ tầng (i)	147.897.687.406	149.908.389.787
Chi phí về quyền thuê đất Nhà máy Sơn Phát và mỏ đá Đa Lộc	45.184.418.825	46.747.578.825
Chi phí phục vụ khai thác mỏ	19.281.911.320	18.315.023.373
Công cụ dụng cụ xuất dùng	5.759.072.559	8.560.238.809
Chi phí sửa chữa lớn máy móc, thiết bị, nhà xưởng	10.776.271.418	10.817.407.647
Chi phí trả trước dài hạn khác	10.154.513.895	8.684.339.138
	239.053.875.423	242.032.977.579

(i) Tập đoàn có ký các hợp đồng thuê đất và cơ sở hạ tầng để làm địa điểm cho các nhà máy sản xuất gỗ và đá tại các tỉnh Gia Lai, Đồng Nai, Đắk Lắk, Khánh Hòa với thời gian thuê từ 03 năm đến 50 năm. Tập đoàn đã thanh toán trước cho toàn bộ thời gian thuê và thực hiện phân bổ vào chi phí hằng năm theo thời hạn thuê.

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	1.269.258.809.807	1.731.064.437.849	344.196.142.376	5.680.577.197	157.002.064	3.350.356.969.293
Mua trong kỳ	-	71.825.408.413	30.562.400.096	2.729.235.216	-	105.117.043.725
Đầu tư XDCB hoàn thành	71.506.778.882	68.054.873.864	-	-	-	139.561.652.746
Phân loại lại	146.250.000	-	(146.250.000)	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	(1.541.238.588)	(52.319.752.501)	(7.312.999.021)	(398.981.778)	-	(61.572.951.888)
Số dư cuối kỳ	1.339.370.600.101	1.818.624.967.625	367.299.293.451	8.010.850.635	157.002.064	3.533.462.713.876
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	610.768.980.349	1.001.360.129.993	191.300.798.358	4.165.203.559	157.002.064	1.807.752.114.323
Khấu hao trong kỳ	28.709.151.242	70.466.143.641	16.271.438.011	187.162.826	-	116.633.895.720
Phân loại lại	(14.824.247)	28.149.338	(13.325.091)	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	(1.267.078.648)	(29.050.660.235)	(4.822.466.036)	(398.981.778)	-	(35.539.166.697)
Số dư cuối kỳ	639.196.228.496	1.042.803.762.737	202.736.445.242	3.953.404.607	157.002.064	1.888.846.843.146
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	658.489.829.458	729.704.307.856	152.895.344.018	1.515.373.638	-	1.542.604.854.970
Tại ngày cuối kỳ	700.174.371.605	775.821.204.888	164.562.848.209	4.057.446.028	-	1.644.615.870.730

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 423.989.853.811 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 832.800.612.374 VND).

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 571.583.663.325 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 537.891.862.357 VND).

13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chi phí đến bù giải phóng mặt VND	Quyền sử dụng đất VND	Quyền khai thác mỏ VND	Phần mềm quản lý VND	TSCĐ vô hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	11.755.395.393	10.147.439.000	13.257.407.242	86.416.000	731.525.918	35.978.183.553
Mua trong kỳ	-	-	-	2.760.000.000	-	2.760.000.000
Do phân loại lại	-	1.991.136.394	(1.991.136.364)	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	(86.416.000)	-	(86.416.000)
Số dư cuối kỳ	11.755.395.393	12.138.575.364	11.266.270.878	2.760.000.000	731.525.918	38.651.767.553
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	11.120.871.709	3.628.719.126	4.467.735.439	86.416.000	731.525.918	20.035.268.192
Khấu hao trong kỳ	214.410.428	148.527.787	248.627.444	374.348.068	-	983.913.727
Do phân loại lại	-	257.168.448	(480.807.772)	223.419.324	-	-
Giảm khác	-	-	-	(86.416.000)	-	(86.416.000)
Số dư cuối kỳ	11.335.282.137	4.034.435.361	4.233.755.111	597.767.392	731.525.918	20.932.765.919
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	634.523.684	6.518.719.874	8.789.671.803	-	-	15.942.915.361
Tại ngày cuối kỳ	420.113.256	8.104.140.003	7.032.515.767	2.162.232.608	-	17.719.001.634

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 1.804.066.414 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 1.890.482.414 VND).

14 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là phần sản có diện tích 411,03 m² tại tầng 1 và 2 của dự án Chung cư cao tầng hồ sinh thái đầm Đong Đa (Phú Tài Residence) đang cho đối tác thuê. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là 5.682.906.669 VND; hao mòn lũy kế là 644.062.748 VND; khấu hao trong kỳ là 113.658.132 VND.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 06 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

15 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Mua sắm	10.005.001.842	51.187.382.760
- Máy móc thiết bị ngành đá	9.982.001.842	1.143.950.802
- Máy móc thiết bị ngành gỗ	43.000.000	-
- Dây chuyền ép - sản xuất đá tấm thạch anh nhân tạo (i)	-	50.043.431.958
Xây dựng cơ bản	9.060.722.300	21.988.134.418
- Dự án nhà máy chế biến nguyên liệu đá thạch anh	-	7.795.137.591
- Chi phí xây dựng mỏ đá Sông Hình	1.039.964.500	1.039.964.500
- Dự án nhà máy sản xuất viên nén gỗ xuất khẩu (ii)	1.575.863.262	-
- Các dự án khác	6.444.894.538	13.153.032.327
	19.065.724.142	73.175.517.178

(i) Tập đoàn thực hiện đầu tư Dây chuyền ép - sản xuất đá tấm thạch anh nhân tạo tại Xi nghiệp 380 theo Quyết định số 79/QĐ-HĐQT ngày 22 tháng 07 năm 2024 và Quyết định số 101/QĐ-HĐQT ngày 17 tháng 08 năm 2024 của Hội đồng quản trị Công ty. Theo đó, tổng giá trị đầu tư dự kiến của dự án là khoảng 65 tỷ VND. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, dây chuyền đã được đầu tư hoàn thành và đưa vào sản xuất kinh doanh.

(ii) Dự án nhà máy sản xuất viên nén gỗ xuất khẩu được phê duyệt tại Quyết định số 152/QĐ-HĐQT ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Hội đồng quản trị Công ty với các thông tin chính như sau:

- Tên dự án: nhà máy sản xuất viên nén gỗ xuất khẩu;
- Địa điểm xây dựng: Lô A1, A2, A3 và một phần lô A4, Cụm công nghiệp Cát Nhơn, xã Xuân An, tỉnh Gia Lai;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phú Tài;
- Nguồn vốn đầu tư: vốn tự có của Công ty (30%) và vốn vay ngân hàng (70%);
- Quy mô của dự án: quy hoạch, khai thác hạ tầng một phần hiện trạng hệ thống nhà xưởng, nhà máy chế biến đá ốp lát thuộc lô A1, A2, A3 và một phần lô A4; tổng diện tích 41.277 m²;
- Tổng mức đầu tư: 121.693.503.251 VND;
- Thời gian bắt đầu triển khai và dự kiến hoàn thành: 6 tháng;
- Tại thời điểm 30 tháng 06 năm 2025, dự án đang trong quá trình thực hiện.

16 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Số dư đầu năm	8.840.095.922	11.964.731.350
Số phân bổ trong kỳ	1.562.317.716	3.124.635.428
Số dư cuối kỳ	7.277.778.206	8.840.095.922

17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	1.789.767.634	1.789.767.634
Công ty CP Vật liệu Xây dựng Phú Yên	-	-	1.789.767.634	1.789.767.634
Bên khác	438.524.900.459	438.524.900.459	449.119.778.427	449.119.778.427
Công ty TNHH Hoàng Giang	5.950.296.279	5.950.296.279	43.638.312.281	43.638.312.281
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Vũ Tín	10.613.743.496	10.613.743.496	10.292.018.532	10.292.018.532
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Giang Đạt Thành	9.821.236.070	9.821.236.070	11.610.517.430	11.610.517.430
Công ty TNHH MTV gỗ Hoàng Thông	28.837.173.570	28.837.173.570	19.892.627.286	19.892.627.286
Công ty TNHH Hoàng Trang	7.166.930.452	7.166.930.452	1.711.630.977	1.711.630.977
Các người bán khác	402.520.796.437	402.520.796.437	427.515.520.164	427.515.520.164
	<u>464.910.176.304</u>	<u>464.910.176.304</u>	<u>516.450.394.304</u>	<u>516.450.394.304</u>

18 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Khách hàng trả trước tiền mua nhà dự án bất động sản (i)	27.121.151.600	18.709.383.513
Công ty CP Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	5.320.035.704
Tradepoint	13.647.164.982	6.780.419.253
Các khách hàng khác	31.710.100.743	38.076.359.396
	<u>72.478.437.325</u>	<u>68.886.197.866</u>

(i) Đây là các khoản khách hàng trả trước tiền mua nhà của Dự án chung cư cao tầng hồ sinh thái đầm Đồng Đa (Phú Tài Residence) và Dự án chung cư cao tầng Phú Tài Central Life do Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài (công ty con) thực hiện.

19 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	288.484.373	8.730.400.817	32.112.427.445	32.362.499.557	480.089.530	8.671.933.862
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	327.409.098	371.997.576	44.588.478	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	327.128.570	38.601.005.668	57.024.173.417	45.008.939.661	327.177.388	50.616.290.342
Thuế thu nhập cá nhân	896.312	494.243.197	5.655.876.213	5.811.691.705	9.598.958	347.130.351
Thuế tài nguyên	-	1.875.234.704	15.341.063.959	14.842.308.328	-	2.573.990.335
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	167.751.579.849	123.373.808.886	26.823.245	44.404.596.208
Các loại thuế khác	-	-	16.894.000	16.894.000	-	-
Các khoản phí, lệ phí và phải nộp khác	180.981.123	7.567.510.983	17.133.065.587	12.734.277.756	48.546.210	11.833.863.901
	797.488.378	57.268.395.369	295.362.489.568	234.322.415.369	936.823.809	118.447.804.999

Quyết toán thuế của Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

20 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay	343.933.297	900.416.266
Trích trước tiền thuê đất	4.513.922.838	1.434.411.825
Trích trước chi phí tiền điện	3.223.191.177	5.532.529.834
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới	314.070.000	2.354.844.671
Chi phí môi giới chuyển nhượng mỏ đá Yên Bái (i)	13.750.000.000	13.750.000.000
Trích trước chi phí vận tải, vận chuyển	3.120.015.104	2.648.256.662
Trích trước chi phí thiết kế, vật tư đi kèm	2.236.693.801	245.188.210
Trích trước chi phí khuyến mại hoạt động bán xe ô tô	240.000.000	-
Trích trước chi phí công trình dự án sân bay Nội Bài	6.154.237.171	-
Chi phí phải trả khác	4.137.772.330	4.352.742.586
	38.033.835.718	31.218.390.054

(i) Chi phí môi giới phải trả cho cá nhân liên quan đến việc môi giới chuyển nhượng quyền khai thác tại mỏ đá Hoa Trắng tại khu vực xã Lục Yên, tỉnh Yên Bái.

21 PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	7.047.075.501	8.865.702.908
Phải trả về BHXH, BHYT, BHTN	1.215.516.466	146.038.192
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.810.000.000	150.000.000
Cổ tức lợi nhuận phải trả	105.375.336.800	2.591.748.300
Lãi vay phải trả Công ty CP Vinacam	200.000.000	200.000.000
Lãi vay phải trả ngân hàng và tổ chức khác	1.901.440.120	1.198.091.676
Tiền thuê đất phải trả Cục Tài chính - Bộ Quốc phòng	5.660.504.584	5.280.047.229
Tiền đăng phí, đoàn phí công đoàn	2.434.032.381	2.180.841.497
Phải trả về tạm ứng	406.006.299	592.717.075
Phải trả khác	4.437.577.860	6.215.117.636
	130.288.090.011	27.420.304.513
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	323.533.200	381.889.200
	323.533.200	381.889.200
c) Trong đó: Bên liên quan		
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà	1.461.363.988	883.260.097
	1.461.363.988	883.260.097

22 VAY

	01/01/2025		Trong kỳ		30/06/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn (i)						
Vay ngắn hạn	1.430.746.455.245	1.430.746.455.245	2.602.148.202.271	2.623.234.731.367	1.409.659.938.149	1.409.659.938.149
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	40.140.373.536	40.140.373.536	9.649.217.268	22.991.156.268	26.798.434.536	26.798.434.536
	<u>1.470.886.838.781</u>	<u>1.470.886.838.781</u>	<u>2.611.797.419.539</u>	<u>2.646.225.887.635</u>	<u>1.436.458.370.685</u>	<u>1.436.458.370.685</u>
b) Vay dài hạn						
Vay dài hạn (ii)	121.664.414.571	121.664.414.571	118.561.915.627	82.875.893.214	157.350.436.984	157.350.436.984
	<u>121.664.414.571</u>	<u>121.664.414.571</u>	<u>118.561.915.627</u>	<u>82.875.893.214</u>	<u>157.350.436.984</u>	<u>157.350.436.984</u>
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	(40.140.373.536)	(40.140.373.536)	(9.649.217.268)	(22.991.156.268)	(26.798.434.536)	(26.798.434.536)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<u>81.524.041.035</u>	<u>81.524.041.035</u>			<u>130.552.002.448</u>	<u>130.552.002.448</u>

(i) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn và nợ dài hạn đến hạn trả như sau:

	Lãi suất vay	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	30/06/2025		01/01/2025	
				USD	VND	USD	VND
Vay ngắn hạn (VND)				1.398.399.008.604		1.402.244.376.358	
<i>Bên liên quan</i>				229.680.000.000		234.910.000.000	
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà	0,5%/năm	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tín chấp	229.680.000.000		234.910.000.000	
<i>Bên khác</i>				53.792.028.685		1.167.334.376.358	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp (*)	136.555.659.317		84.580.374.161	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp (*)	530.988.912.503		430.760.131.556	
Ngân hàng TMCP Quân đội	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp (*)	242.015.832.308		238.104.211.037	
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp (*)	131.591.087.607		328.557.662.215	
Ngân hàng HSBC Việt Nam	Theo từng hợp đồng vay	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tín chấp	73.795.488.184		37.248.529.177	
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	Theo từng hợp đồng vay	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp (*)	53.792.028.685		41.562.165.345	
Vay ngắn hạn khác	Theo từng hợp đồng vay	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tín chấp	-		6.521.302.867	
Vay ngắn hạn (USD)				428.172,15	11.260.927.545	1.115.497,98	
<i>Bên khác</i>				428.172,15	11.260.927.545	1.115.497,98	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp (*)	428.172,15	11.260.927.545	633.700,98	
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	Theo từng hợp đồng vay	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tín chấp	-	-	481.797,00	
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (VND)				26.798.434.536		40.140.373.536	
				<u>1.436.458.370.685</u>		<u>1.470.886.838.781</u>	

(ii) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Bên khác							
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn	VND	Thả nổi	2028	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp (*)	97.613.110.179	67.500.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	Thả nổi	2030	Phục vụ dự án	Thế chấp (*)	59.737.326.805	54.164.414.571
						<u>157.350.436.984</u>	<u>121.664.414.571</u>
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng						(26.798.434.536)	(40.140.373.536)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng						<u>130.552.002.448</u>	<u>81.524.041.035</u>

(*) Thế chấp: các khoản vay được bảo đảm, thế chấp bằng tài sản theo các hợp đồng thế chấp và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

23 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	<u>30/06/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	2.151.283.173	2.158.999.718
	<u>2.151.283.173</u>	<u>2.158.999.718</u>
b) Dài hạn		
Chi phí hoàn nguyên môi trường (i)	12.153.858.853	10.993.338.327
Chi phí thuế đất chưa có hợp đồng (ii)	5.880.000.000	5.644.800.000
	<u>18.033.858.853</u>	<u>16.638.138.327</u>

- (i) Dự phòng chi phí hoàn nguyên môi trường cho các mỏ khai thác được trích trước căn cứ theo tổng dự toán chi phí phục hồi môi trường và thời hạn khai thác mỏ đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- (ii) Chi phí tiền thuế đất tại một số mỏ tại tỉnh Gia Lai, Do chưa ký hợp đồng thuê đất và chưa có thông báo nộp tiền thuê đất của Cục thuế tỉnh Gia Lai nên Tập đoàn đang tạm trích trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm căn cứ trên đơn giá thuê đất do UBND tỉnh Gia Lai công bố.

24 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	669.384.030.000	1.635.896.772.394	418.222.554.667	53.214.594.645	2.776.717.951.706
Lãi trong kỳ trước	-	-	199.620.422.968	3.663.806.606	203.484.229.574
Tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2023	-	-	(100.407.604.500)	-	(100.407.604.500)
Trích bổ sung vốn khác của chủ sở hữu	-	38.299.905.785	(38.299.905.785)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(11.832.244.610)	(89.163.949)	(11.921.408.559)
Tăng do Công ty con tăng vốn	-	-	-	72.000.000.000	72.000.000.000
Số dư cuối kỳ trước	669.384.030.000	1.674.196.678.179	467.303.227.749	128.989.237.302	2.939.873.168.221
Số dư đầu năm nay	669.384.030.000	1.648.102.008.793	585.810.663.087	129.592.297.796	3.032.888.999.676
Lãi trong kỳ này	-	-	237.583.900.890	8.623.305.808	246.207.206.698
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	(167.346.007.500)	(2.362.500.000)	(169.708.507.500)
Trích bổ sung vốn khác của chủ sở hữu	-	100.149.713.414	(100.149.713.414)	-	-
Công ty con chia lợi nhuận bằng vốn khác của chủ sở hữu	-	(18.399.623.086)	18.399.623.086	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(16.873.750.877)	(570.237.741)	(17.443.988.618)
Tăng/giảm khác	-	-	37.267.741	(47.654.833)	(10.387.092)
Số dư cuối kỳ này	669.384.030.000	1.729.852.099.121	557.461.983.013	135.235.211.030	3.091.933.323.164

Việc phân phối lợi nhuận trong kỳ được Tập đoàn thực hiện như sau:

	Phân phối tại công ty mẹ (1)	Phân phối tại các công ty con			Cộng (3)=(2)+(1)
		Tổng cộng (2)	Phân thuộc về công ty mẹ	Phân thuộc về cổ đông không kiểm soát	
	VND	VND	VND	VND	VND
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	14.078.722.153	3.365.266.465	2.795.028.724	570.237.741	17.443.988.618
Trích bổ sung vốn khác của Chủ sở hữu	100.149.713.414	-	-	-	100.149.713.414
Công ty con chia lợi nhuận bằng vốn khác của chủ sở hữu	-	18.399.623.086	18.399.623.086	-	18.399.623.086
Chi trả cổ tức	167.346.007.500	2.362.500.000		2.362.500.000	169.708.507.500

Trong đó, phân phối lợi nhuận năm 2024 tại Công ty mẹ theo Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 04 năm 2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2025	Tỷ lệ	01/01/2025	Tỷ lệ
	VND		VND	
Ông Lê Vũ	88.685.230.000	13,25%	88.591.230.000	13,23%
Ông Lê Văn Thảo	58.148.600.000	8,69%	58.148.600.000	8,69%
Ông Nguyễn Sỹ Hòa	41.878.290.000	6,26%	41.878.290.000	6,26%
Ông Lê Văn Lộc	41.159.050.000	6,15%	40.963.050.000	6,12%
Ông Nguyễn Hữu Tâm	35.109.020.000	5,24%	-	0,00%
Các cổ đông khác	404.403.840.000	60,41%	439.802.860.000	65,70%
Cộng	669.384.030.000	100%	669.384.030.000	100%

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	669.384.030.000	669.384.030.000
- Vốn góp cuối kỳ	669.384.030.000	669.384.030.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	2.591.748.300	335.755.800
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	169.708.507.500	100.407.604.500
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	169.708.507.500	100.407.604.500
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền trong kỳ	66.924.919.000	100.261.927.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	66.924.919.000	100.261.927.000
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	105.375.336.800	481.433.300

d) Cổ phiếu

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	66.938.403	66.938.403
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	66.938.403	66.938.403
- Cổ phiếu phổ thông	66.938.403	66.938.403
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	66.938.403	66.938.403
- Cổ phiếu phổ thông	66.938.403	66.938.403
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ Cổ phiếu		

25 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUẾ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	812.893.909	868.301.189
Từ 1 năm đến 5 năm	1.151.861.727	587.433.955

b) Tài sản thuê ngoài

Tập đoàn có các hợp đồng thuê đất ký với UBND các tỉnh và Bộ Quốc phòng nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh tại các địa phương. Theo các hợp đồng này, Tập đoàn phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định của các hợp đồng thuê đất.

Ngoài ra, Tập đoàn cũng có các hợp đồng thuê lại đất đã phát triển hạ tầng tại các Khu công nghiệp (Thuyết minh 11) nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tập đoàn đã trả tiền thuê cơ sở hạ tầng một lần cho cả thời gian thuê.

c) Ngoại tệ các loại

	30/06/2025	01/01/2025
USD	3.699.332,80	1.114.769,01
EUR	686,14	26.042,83

d) Nợ khó đòi đã xử lý

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Nợ khó đòi đã xử lý	5.848.978.892	5.848.978.892

26 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	3.474.998.022.065	2.998.208.674.369
- Doanh thu bán các sản phẩm đá	868.791.946.712	855.816.694.928
- Doanh thu bán các sản phẩm gỗ	2.051.951.709.280	1.792.809.717.257
- Doanh thu bán xe ô tô Toyota	417.351.202.702	326.652.133.229
- Doanh thu bất động sản đã bán	124.852.820.496	22.855.672.000
- Doanh thu bán hàng khác	12.050.342.875	74.456.955
Doanh thu cung cấp dịch vụ	49.863.611.155	46.947.725.574
- Doanh thu dịch vụ sửa chữa xe ô tô Toyota	49.249.530.940	46.146.595.369
- Doanh thu dịch vụ khác	614.080.215	801.130.205
	<u>3.524.861.633.220</u>	<u>3.045.156.399.943</u>
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)	51.016.608	-

27 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Giảm giá hàng bán	17.300.080	118.125.000
	<u>17.300.080</u>	<u>118.125.000</u>

28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	2.747.076.301.542	2.384.797.630.011
- Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm đá	617.971.923.056	627.113.886.405
- Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm gỗ	1.630.639.842.470	1.425.583.875.352
- Giá vốn bán xe ô tô Toyota	406.653.805.013	317.121.662.676
- Giá vốn bất động sản đã bán	86.197.217.526	14.932.261.009
- Giá vốn bán hàng hóa khác	5.613.513.477	45.944.569
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	38.624.071.554	36.144.377.718
- Giá vốn dịch vụ sửa chữa xe ô tô	38.624.071.554	36.144.377.718
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	565.094.544	(3.398.756.499)
	<u>2.786.265.467.640</u>	<u>2.417.543.251.230</u>

Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan
Tổng giá trị mua vào:
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)

1.637.501.587

29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.730.644.161	2.708.671.083
Lãi bán các khoản chứng khoán kinh doanh	1.939.142.011	3.254.689.757
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.314.499.140	1.624.501.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	23.233.092.330	25.610.957.953
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	10.588.902.533	4.478.853.947
	45.806.280.175	37.677.673.740
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)	5.274.503.500	1.507.001.000

30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	36.683.861.189	41.896.400.907
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	2.952.874.943	3.787.798.099
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	4.506.513	5.841.766
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	270.057.221	877.436.088
Chi phí tài chính khác	1.061.899.951	710.074.240
	40.973.199.817	47.277.551.100
Trong đó: Chi phí tài chính mua từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)	578.103.891	588.028.630

31 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	133.101.192.735	105.290.249.809
Chi phí nhân công	8.899.540.018	8.249.422.790
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	251.178.007	2.309.240.132
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.159.121.240	1.181.359.932
Thuế, phí và lệ phí	7.906.013.703	9.268.319.544
Chi phí dịch vụ mua ngoài	118.805.835.467	110.018.289.945
Chi phí khác bằng tiền	10.450.747.060	6.191.723.598
	280.573.628.230	242.506.605.750

32 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	198.347.825	211.630.691
Chi phí nhân công	101.051.307.551	73.582.216.144
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	5.558.675.606	6.919.552.894
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.990.268.143	4.949.795.920
Thuế, phí và lệ phí	2.519.232.191	2.512.677.968
Chi phí dự phòng	5.099.310.456	3.426.749.798
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.369.246.087	17.684.935.590
Chi phí khác bằng tiền	8.547.142.774	9.721.761.975
Lợi thế thương mại	1.562.317.716	1.562.317.714
	149.895.848.349	120.571.838.694

33 THU NHẬP KHÁC

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	3.120.526.217	1.192.818.891
Thu từ hỗ trợ bán hàng xe Toyota	2.354.653.633	1.861.338.582
Các khoản hỗ trợ từ khách hàng	542.334.296	1.290.719.984
Thu từ xử lý công nợ	918.322.681	335.496.604
Tiền thuê đất được giảm	709.816.211	709.779.960
Thu nhập khác	1.911.165.772	2.266.028.311
	10.836.026.985	7.656.182.332

34 CHI PHÍ KHÁC

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ thanh lý, nhượng bán	1.498.134.286	165.681.787
Tiền phạt do giao chậm hàng, hàng lỗi	9.410.097.311	2.512.590.872
Các khoản bị phạt hợp đồng	-	2.512.615.441
Các khoản phạt thuế, tiền chậm nộp	1.294.592.571	554.901.810
Chi phí xử lý nợ phải thu không thu hồi được	20.778.623	933.426.710
Chi phí phát sinh của mô đã đang tạm dừng khai thác	-	4.290.258.655
Chi phí khác	9.026.788.792	5.580.683.320
	21.250.391.583	16.550.158.595

35 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty mẹ	23.462.163.924	17.465.312.449
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các công ty con	33.552.069.049	25.434.780.475
- Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuấn Đạt	722.127.785	686.346.988
- Công ty CP Vina G7	9.888.711.003	3.940.887.338
- Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định	904.647.604	850.476.544
- Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng	517.691.128	343.920.359
- Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai	7.040.160.304	7.722.116.117
- Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài	2.176.341.038	-
- Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu Phú Yên	901.518	14.690.757
- Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Sơn Phát	784.301.138	1.500.174.104
- Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Cao cấp Phú Tài	2.521.074.050	2.865.727.329
- Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định	1.348.166.596	1.314.608.168
- Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình	-	441.367.606
- Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai	3.458.071.404	1.914.904.636
- Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa	3.134.184.472	3.182.238.866
- Công ty TNHH MTV Phú Tài Home	1.055.691.009	857.321.663
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	57.014.232.973	42.900.092.924

36 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.571.790.122	1.245.730.603
Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng	-	755.798.896
	2.571.790.122	2.001.529.499

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	6.598.744.322	6.076.244.664
	6.598.744.322	6.076.244.664

c) Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	522.499.658	712.441.831
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.887.435.020	125.495.884
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(2.457.695.643)	(132.378.191)
	(47.760.965)	705.559.524

37 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Tập đoàn được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	237.583.900.890	199.620.422.968
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	237.583.900.890	199.620.422.968
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	66.938.403	66.938.403
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.549	2.982

Tập đoàn chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Tập đoàn không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

38 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.140.222.666.538	1.359.587.725.281
Chi phí nhân công	481.763.136.478	397.060.187.721
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	41.248.212.105	45.895.177.231
Chi phí khấu hao tài sản cố định	117.585.836.690	123.809.475.626
Thuế, phí và lệ phí	199.495.670.039	25.213.614.774
Chi phí dự phòng	5.099.310.456	3.017.774.034
Chi phí dịch vụ mua ngoài	510.095.002.239	342.252.674.076
Chi phí khác bằng tiền	23.142.889.066	33.085.581.469
Lợi thế thương mại	1.582.317.716	1.582.317.714
	2.520.215.041.327	2.331.484.528.126

39 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	2.720.710.117.898	2.123.322.508.669
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá chênh lệch tỷ giá cuối kỳ	(214.123.382)	(978.804.812)
Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	2.706.110.624.581	2.378.277.548.558
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	-	24.200.000.000

40 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngày 22 tháng 07 năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết 132A/QĐ-HĐQT để thông qua việc nhận chuyển nhượng 100% phần vốn góp của Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều ("Phúc Tân Kiều"). Đến ngày 11 tháng 08 năm 2025, Công ty đã hoàn tất các thủ tục nhận chuyển nhượng và trở thành chủ sở hữu 100% vốn góp tại công ty này. Phúc Tân Kiều hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5901018717 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Gia Lai cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 2015, cấp thay đổi vào ngày 11 tháng 08 năm 2025, với vốn điều lệ 4,5 tỷ VND. Trụ sở chính của Phúc Tân Kiều tại Cụm Công nghiệp, phường An Bình, tỉnh Gia Lai, Việt Nam.

Ngày 18 tháng 08 năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Quyết định 147/QĐ-HĐQT thông qua các nội dung tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025 để trình phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 và các nội dung khác thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Theo đó, tại Tờ trình 296/2025/TTr-HĐQT ngày 18 tháng 08 năm 2025, Hội đồng quản trị đã đề trình phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng với nội dung chính như sau:

- Tên cổ phiếu phát hành: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phú Tài;
- Loại cổ phiếu chào bán: Cổ phiếu phổ thông; mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu;
- Tỷ lệ phát hành dự kiến: 20%;
- Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán tối đa: 13.387.681 cổ phiếu; tổng giá trị cổ phiếu dự kiến chào bán tối đa (theo mệnh giá): 133.876.810.000 VND;
- Giá chào bán: 12.000 VND/cổ phiếu;
- Phương thức chào bán: chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua;
- Phương án sử dụng vốn: 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 Công ty sở hữu 100% vốn điều lệ;
- Ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện các công việc có liên quan.

Ngoài ra, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

41 BÁO CÁO BỘ PHẬN

a) Theo lĩnh vực kinh doanh

	Kinh doanh đá	Kinh doanh gỗ	Kinh doanh bất đồng sản	Thương mại và dịch vụ	Loại trừ	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	875.485.767.652	2.058.698.106.774	124.852.820.496	465.807.638.218	-	3.524.844.333.140
- Bán hàng nội địa	499.798.361.587	377.003.439.098	124.852.820.496	465.807.638.218	-	1.467.462.259.399
- Xuất khẩu	375.687.406.065	1.681.694.667.676	-	-	-	2.057.382.073.741
Giá vốn hàng bán	618.537.017.600	1.630.639.842.470	86.197.217.526	450.891.390.044	-	2.786.266.467.640
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	256.948.750.052	428.058.264.304	38.655.602.970	14.916.248.174	-	738.578.865.500
Tổng chi phí mua TSCĐ	62.295.995.741	125.023.769.196	-	6.099.138.498	-	193.328.903.435
Tài sản bộ phận	2.120.907.682.314	1.946.095.982.107	794.959.702.340	953.521.060.518	(170.598.361.739)	5.644.886.065.539
Tài sản không phân bổ						58.995.264.271
Tổng Tài sản	2.120.907.682.314	1.946.095.982.107	794.959.702.340	953.521.060.518	(170.598.361.739)	5.703.881.329.810
Nợ phải trả của các bộ phận	954.697.433.308	1.120.707.313.593	350.112.615.366	90.716.971.473	(170.598.361.739)	2.345.635.972.000
Nợ phải trả không phân bổ						266.312.034.646
Tổng nợ phải trả	954.697.433.308	1.120.707.313.593	350.112.615.366	90.716.971.473	(170.598.361.739)	2.611.948.006.646

b) Theo khu vực địa lý

	Gia Lai	Đồng Nai	Thành phố Hồ Chí Minh	Đà Nẵng	Loại trừ	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	2.115.402.493.000	950.695.963.652	192.380.363.851	288.777.016.865	(22.411.524.228)	3.524.844.333.140
- Bán hàng nội địa	940.271.356.875	68.904.181.705	191.921.228.182	288.777.016.865	(22.411.524.228)	1.467.462.259.399
- Xuất khẩu	1.175.131.136.125	881.791.801.947	459.135.669	-	-	2.057.382.073.741
Tài sản bộ phận	4.425.679.357.856	1.234.586.648.478	162.113.446.529	52.100.238.688	(170.598.361.739)	5.703.881.329.810
Tài sản không phân bổ	58.995.264.271					58.995.264.271
Tổng chi phí mua TSCĐ	109.026.293.445	38.370.607.958	44.511.418.641	1.420.583.391	-	193.328.903.435

42 NGHIỆP VỤ VÀ SƠ ĐỒ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Tập đoàn như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà	Công ty liên doanh
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban kiểm toán, những người quản lý khác của Tập đoàn	Thành viên quản lý chủ chốt của Công ty Tập đoàn

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Tập đoàn còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	51.016.608	-
Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên	28.467.273	-
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà	22.549.335	-
Mua hàng hóa, dịch vụ	-	1.637.501.587
Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên	-	1.637.501.587
Chi phí lãi vay	578.103.891	588.028.630
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà	578.103.891	588.028.630
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.274.503.500	1.507.001.000
Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên	5.274.503.500	1.507.001.000

Thù lao, tiền lương và các khoản thu nhập khác của thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban kiểm toán và người quản lý khác như sau:

Chức vụ	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024	
	VND	VND	
Ông Lê Văn Thảo	Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 13/04/2025)	825.350.000	824.870.000
Ông Lê Vỹ	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 13/04/2025)	540.620.000	813.630.000
Ông Nguyễn Sỹ Hòa	Thành viên HĐQT kiểm Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 13/04/2025)	719.392.000	504.197.154
Ông Phan Quốc Hoài	Thành viên HĐQT kiểm Phó Tổng Giám đốc	663.840.000	652.580.000
Ông Trần Thanh Cung	Thành viên HĐQT kiểm Phó Tổng Giám đốc	537.470.000	507.870.000
Ông Lê Văn Lộc	Thành viên HĐQT kiểm Phó Tổng Giám đốc	738.346.346	775.487.172
Ông Lê Anh Văn	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 15/04/2025) kiểm Phó Tổng Giám đốc	472.855.192	252.913.150

	Chức vụ	6 tháng đầu	6 tháng đầu
		năm 2025	năm 2024
		VND	VND
Ông Đoàn Minh Sơn	Thành viên HĐQT độc lập kiểm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	81.800.000	81.300.000
Ông Đỗ Xuân Lập	Thành viên HĐQT độc lập kiểm Thành viên Ủy ban kiểm toán (miễn nhiệm ngày 27/06/2025)	81.800.000	81.300.000
Ông Lê Văn Luận	Phó Tổng Giám đốc	450.995.082	337.441.825
Bà Nguyễn Thị Mỹ Loan	Kế toán trưởng	380.400.000	329.100.000

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong kỳ và không có số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với Tập đoàn.

43 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

Gia Lai, ngày 27 tháng 08 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



NGUYỄN SỸ HÒE

Võ Phương Thảo

Nguyễn Thị Mỹ Loan



**CÔNG TY
CỔ PHẦN
PHÚ TÀI**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN PHÚ TÀI
DN: C=VN, S=BÌNH ĐỊNH,
L=Thành phố Quy Nhơn,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ TÀI,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=M
ST:4100259236
Reason: I am the author of this
document
Location: your signing location here
Date: 2025-11-21 19:02:00
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ TÀI**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A . TÀI SẢN NGẮN HẠN		<u>1.919.317.028.417</u>	<u>1.930.462.891.515</u>
110	1 . Tiền và các khoản tương đương tiền	3	354.489.760.086	317.305.626.195
111	1 . Tiền		354.489.760.086	154.997.188.427
112	2 . Các khoản tương đương tiền			162.308.437.768
120	II . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN	4	43.950.011.439	26.071.482.908
121	1 . Chứng khoán kinh doanh		45.633.711.204	27.485.125.452
122	2 . Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(1.683.699.765)	(1.413.642.544)
130	III . CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN		1.087.074.652.790	1.194.087.119.637
131	1 . Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	293.032.613.942	412.124.374.522
132	2 . Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	31.139.955.748	36.606.518.522
135	3 . Phải thu cho vay ngắn hạn	7	798.961.250.969	779.692.649.951
136	4 . Phải thu ngắn hạn khác	8	28.113.897.382	26.436.890.967
137	5 . Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(64.173.065.251)	(60.773.314.325)
140	IV . HÀNG TỒN KHO	10	359.473.074.856	348.636.250.388
141	1 . Hàng tồn kho		359.473.074.856	348.636.250.388
150	V . TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC		74.329.529.246	44.362.412.387
151	1 . Chi phí trả trước ngắn hạn	11	10.610.242.365	8.243.914.939
152	2 . Thuế GTGT được khấu trừ		63.701.344.995	35.829.116.763
153	3 . Thuế và các khoản phải thu nhà nước	17	17.941.886	289.380.685
200	B . TÀI SẢN DÀI HẠN		<u>2.019.672.719.328</u>	<u>1.850.890.003.733</u>
210	I . Các khoản phải thu dài hạn		12.376.929.520	11.264.005.671
216	1 . Phải thu dài hạn khác	8	12.376.929.520	11.264.005.671
220	II . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH		505.563.840.031	322.351.294.098
221	1 . Tài sản cố định hữu hình	12	500.338.201.737	316.634.159.413
222	- Nguyên giá		1.190.802.284.249	981.293.704.513
223	- Giá trị hao mòn lũy kế *		(690.464.082.512)	(664.659.545.100)
227	2 . Tài sản cố định vô hình	13	5.225.638.294	5.717.134.685
228	- Nguyên giá		19.087.566.359	19.087.566.359
229	- Giá trị hao mòn lũy kế *		(13.861.928.065)	(13.370.431.674)
240	III . TÀI SẢN ĐÓNG DẪNG DÀI HẠN	14	14.638.605.530	51.150.239.088
242	1 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		14.638.605.530	51.150.239.088
250	IV . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN	4	1.427.371.308.216	1.410.963.117.702
251	1 . Đầu tư vào công ty con		1.210.456.775.243	1.192.036.775.243
252	2 . Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		249.307.565.778	249.307.565.778
254	4 . Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		(33.993.032.805)	(30.381.223.319)
255	5 . Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.600.000.000	
260	V . TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC		59.722.036.031	55.161.347.174
261	1 . Chi phí trả trước dài hạn	11	57.052.784.129	53.915.616.571
262	2 . Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	34	2.669.251.902	1.245.730.603
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>3.938.989.747.745</u>	<u>3.781.352.895.248</u>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025
(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	A . NỢ PHẢI TRẢ		<u>1.361.630.391.794</u>	<u>1.216.796.209.268</u>
310	I . Nợ ngắn hạn		<u>1.269.050.609.841</u>	<u>1.187.301.375.191</u>
311	1 . Phải trả người bán ngắn hạn	15	230.527.857.997	210.095.304.910
312	2 . Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	22.790.609.719	25.519.122.751
313	3 . Thuế và các khoản phải nộp NN	17	46.740.352.537	21.834.525.345
314	4 . Phải trả người lao động		62.031.615.134	49.400.094.476
315	5 . Chi phí phải trả ngắn hạn	18	9.303.709.033	5.810.318.754
319	6 . Phải trả ngắn hạn khác	19	45.464.179.254	12.226.391.202
320	7 . Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	802.015.425.547	816.099.368.831
322	9 . Quỹ khen thưởng, phúc lợi		50.176.860.620	46.316.248.922
330	II . Nợ dài hạn		<u>92.579.781.953</u>	<u>29.494.834.077</u>
337	1 . Phải trả dài hạn khác	19	248.533.200	306.889.200
338	2 . Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	78.264.503.721	16.580.625.721
342	3 . Dự phòng phải trả dài hạn	21	14.066.745.032	12.607.319.156
400	B . VỐN CHỦ SỞ HỮU		<u>2.577.359.355.951</u>	<u>2.564.556.685.980</u>
411	1 . Vốn góp của chủ sở hữu	22	669.384.030.000	669.384.030.000
411a	<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>		<i>669.384.030.000</i>	<i>669.384.030.000</i>
412	2 . Thặng dư vốn cổ phần		(175.000.000)	
414	3 . Vốn khác của chủ sở hữu		1.713.747.926.327	1.613.598.212.913
421	6 . Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		194.402.399.624	281.574.443.067
421a	<i>- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước</i>		<i>-</i>	<i>243.369.958.332</i>
421b	<i>- LNST chưa phân phối kỳ này</i>		<i>194.402.399.624</i>	<i>38.204.484.735</i>
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		<u>3.938.989.747.745</u>	<u>3.781.352.895.248</u>

Người lập biểu



Võ Phương Thảo

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mỹ Loan

Gia Lai, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám đốc

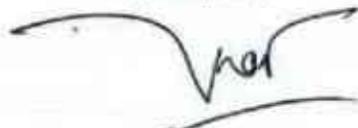


NGUYỄN SỸ HÒE

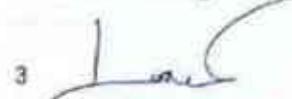
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	T/mình	NĂM 2025		NĂM 2024	
			Quý III	Lũy kế	Quý III	Lũy kế
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	357.716.242.202	1.454.545.161.288	291.568.160.231	1.279.800.898.754
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25				118.125.000
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		357.716.242.202	1.454.545.161.288	291.568.160.231	1.279.682.773.754
11	4. Giá vốn hàng bán	26	265.566.748.106	1.115.429.664.266	222.988.713.303	987.105.681.899
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		92.149.494.096	339.115.497.022	68.579.446.928	292.577.091.855
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	22.948.663.944	140.292.603.192	17.010.660.450	65.826.146.701
22	7. Chi phí tài chính	28	13.569.551.025	38.456.453.807	10.971.752.436	41.466.834.777
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		10.306.762.486	30.207.837.191	9.902.231.861	34.277.634.432
25	8. Chi phí bán hàng	29	30.949.579.248	122.677.485.750	29.609.708.866	128.235.636.880
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	16.500.845.114	91.098.937.238	21.937.116.285	75.587.002.984
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		54.078.182.653	227.175.223.419	23.071.529.791	113.113.763.915
31	11. Thu nhập khác	31	70.451.462	5.005.797.873	1.023.710.018	5.340.173.029
32	12. Chi phí khác	32	1.450.138.728	5.018.639.656	146.063.121	4.186.393.468
40	13. Lợi nhuận khác		(1.379.687.266)	(12.841.783)	877.646.897	1.153.779.561
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		52.698.495.387	227.162.381.636	23.949.176.688	114.267.543.476
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33	10.721.339.387	34.183.503.311	4.621.950.431	22.087.262.880
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	34	(97.461.780)	(1.423.521.299)	(76.904.181)	(48.880.665)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		42.074.617.780	194.402.399.624	19.404.130.438	92.229.161.261

Người lập biểu


Võ Phương Thảo

Kế toán trưởng

3 
Nguyễn Chi Mỹ Trang



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	9 Tháng Năm 2025	9 Tháng Năm 2024
		VND	VND
	I.Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		
01	1.Lợi nhuận trước thuế	227.162.381.636	114.267.543.476
02	- Khấu hao TSCĐ	45.927.463.877	44.993.243.993
03	- Các khoản dự phòng	8.741.043.509	5.914.957.925
04	- Lãi, lỗ CLTG hồi đoài đo đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(6.308.924.879)	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(115.831.723.602)	(45.624.438.148)
06	- Chi phí lãi vay	30.207.837.191	34.277.634.432
08	3.Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	189.898.077.732	153.828.941.678
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu	90.969.270.549	218.514.580.086
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho	(10.836.824.468)	(13.759.173.105)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả	42.663.063.126	(90.824.549.951)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước	(6.130.644.086)	5.684.382.070
13	- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	(18.148.585.752)	(7.603.449.378)
14	- Tiền lãi vay đã trả	(29.145.336.993)	(36.375.999.735)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(15.161.225.781)	(32.165.893.607)
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(10.218.110.455)	(9.650.433.227)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	233.889.683.872	187.648.404.831
	II.Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		
21	1.Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	(162.433.074.433)	(13.542.602.461)
22	2.Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	6.667.106.230	9.310.302.764
23	3.Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(765.727.614.711)	(532.445.382.391)
24	4.Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	838.639.179.839	849.376.770.966
25	5.Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(18.420.000.000)	(115.300.000.000)
27	6.Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia	22.413.062.252	27.054.181.404
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(78.861.340.823)	224.453.270.282

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	9 Tháng Năm 2025	9 Tháng Năm 2024
		VND	VND
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		
33	3. Tiền thu từ đi vay	1.820.554.638.738	1.564.361.599.246
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	(1.772.954.704.022)	(1.952.006.512.284)
36	5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(167.271.856.000)	(167.325.106.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(119.671.921.284)	(554.970.019.038)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	35.356.421.765	(142.868.343.925)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	317.305.626.195	316.595.697.060
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	1.827.712.126	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	354.489.760.086	173.727.353.135

Người lập biểu

Võ Phương Thảo

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Loan

Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2025



NGUYỄN SỸ HÒE

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phú Tài được thành lập theo Quyết định số 150/QĐ-BQP ngày 10 tháng 11 năm 2004 của Bộ Quốc Phòng về việc chuyển Công ty Phú Tài thuộc Quân khu 5 thành Công ty Cổ phần Phú TÀI.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số 4100259236 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 30 tháng 12 năm 2004 và các lần thay đổi, đến nay lần cấp thay đổi gần nhất (lần thứ 30) vào ngày 08 tháng 07 năm 2025.

Vốn điều lệ của Công ty Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là: 669.384.030.000 VND, tương đương 66.938.403 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là: 2.343 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 2.443 người).

Lĩnh vực kinh doanh: Sản xuất công nghiệp, kinh doanh thương mại, dịch vụ.

Ngành nghề kinh doanh: Hoạt động chính của Công ty là:

- Cắt tạo đá và hoàn thiện đá granite, đá bazal, đá marble;
- Khai thác đá granite, đá bazal; Khai thác đá, cát, sỏi làm vật liệu xây dựng;
- Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế; Sản xuất các sản phẩm khác từ gỗ;
- Sản xuất đá dăm, bột đá và các sản phẩm tương tự;
- Cho thuê văn phòng;
- Mua bán các sản phẩm từ đá granite, đá bazal, đá marble.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị phụ thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Xí Nghiệp 380	P.Quy Nhơn Bắc, tỉnh Gia Lai	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm đá
Xí Nghiệp Thăng Lợi	Xã Tuy Phước, tỉnh Gia Lai	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gỗ
Xí nghiệp sản xuất Vật liệu Xây dựng Nhơn Hòa Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh (i)	P.An Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai Thành phố Hồ Chí Minh	Khai thác, chế biến đá Kinh doanh các sản phẩm gỗ
Nhà máy chế biến đá ốp lát Bình Định	Xã Xuân An, tỉnh Gia Lai	Chế biến và kinh doanh đá
Xí nghiệp Khai thác đá tại Bình Định	Xã Xuân An, tỉnh Gia Lai	Khai thác, chế biến đá
Xí nghiệp Khai thác đá tại Khánh Hòa	Xã Diên Thọ, tỉnh Khánh Hòa	Khai thác, chế biến đá
Xí nghiệp Khai thác đá Vạn Ninh (iii)	Xã Vạn Thắng, tỉnh Khánh Hòa	Khai thác, chế biến đá
Nhà máy chế biến đá Long Mỹ (i)	Hữu P.Quy Nhơn Tây, tỉnh Gia Lai	Chế biến, kinh doanh đá
Nhà máy chế biến gỗ Phù Cát (ii)	Xã Xuân An, tỉnh Gia Lai	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gỗ

- (i) Các chi nhánh đã dừng hoạt động do tái cơ cấu, Công ty đang thực hiện các thủ tục cần thiết để đóng mã số thuế phụ thuộc và giải thể các chi nhánh này.
- (ii) Công ty đã thực hiện xong các thủ tục giải thể Nhà máy chế biến gỗ Phú Cát, do tái cơ cấu sáp nhập vào Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định.
- (iii) Công ty đã thực hiện xong các thủ tục giải thể Xi nghiệp Khai thác đá Vạn Ninh, do tái cơ cấu sáp nhập vào XNKT đá Khánh Hòa

Thông tin về các công ty con, công ty liên doanh, liên kết của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 04.

2 CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các Báo cáo tài chính riêng của đơn vị thành viên phụ thuộc và của Văn phòng Công ty.

Trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ toàn bộ.

Những người sử dụng các báo cáo tài chính riêng này nên đọc các báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

2.4 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Mức phân bổ các loại chi phí trả trước;
- Ước tính dự phòng phải trả;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giá định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giá định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7 Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết: dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.

Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8 Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

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, các chế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán được 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.

2.9 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

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

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.10 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.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ mà chi phí phát sinh.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị khác	04 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 12 năm

- Thiết bị, dụng cụ quản lý 03 - 08 năm
- Chi phí đèn bù san lấp mặt bằng 10 - 25 năm
- Quyền khai thác mỏ đá 10 - 25 năm

2.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.12 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.13 Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất và hạ tầng trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25/04/2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 đến 03 năm.

Chi phí phục vụ khai thác mỏ được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh hàng kỳ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 03 đến 60 tháng.

Chi phí sửa chữa tài sản được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế và phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh hàng kỳ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 06 đến 36 tháng.

Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 đến 03 năm.

2.14 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.15 Các khoản vay

Các khoản vay theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khổ ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.16 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.17 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí thuê đất, chi phí vận chuyển... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.18 Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Chi phí hoàn nguyên môi trường cho các mỏ khai thác được trích trước căn cứ theo tổng dự toán chi phí phục hồi môi trường và thời hạn khai thác mỏ đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc trích trước đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí tránh biến động chi phí lớn cho năm tài chính thực hiện hoàn nguyên môi trường.

2.19 Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.

2.20 Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.21 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ là giảm giá hàng bán.

Các khoản giảm giá hàng bán phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính riêng của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

2.22 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan, được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

2.23 Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: chi phí đi vay vốn; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, lỗ tỷ giá hối đoái... được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.24 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ. Chi phí bán hàng chủ yếu bao gồm: chi phí vật liệu, bao bì phục vụ bán hàng; các chi phí về lương nhân viên, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên bán hàng; chi phí vận chuyển; chi phí thủ tục hải quan, chi phí logistics; và các chi phí khác.

2.25 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm: các chi phí về lương nhân viên, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu, công cụ văn phòng; khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp; chi phí hội nghị, tổng kết; chi phí du lịch, nghỉ mát cho người lao động; và các chi phí khác.

2.26 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty được áp dụng các mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.27 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

Thông tin chi tiết về giao dịch với bên liên quan được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 của Công ty do Công ty công bố đồng thời báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025.

2.28 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Tiền mặt	7.596.941.517	4.125.749.596
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	346.892.818.569	150.871.438.831
Các khoản tương đương tiền	-	162.308.437.768
Cộng	<u>354.489.760.086</u>	<u>317.305.626.195</u>

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	<u>30/09/2025</u>		<u>01/01/2025</u>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Dài hạn	1.600.000.000	-	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn	1.600.000.000	-	-	-
	<u>1.600.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn 15 tháng, giá trị 1.600.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn với lãi suất 4,5%/năm.

b . Chứng khoán kinh doanh

	Mã CK	30/09/2025			01/01/2025		
		Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt	PDR	2.643.641.000	2.579.500.000	(64.141.000)	2.570.448.187	2.484.000.000	(86.448.187)
Tổng Công ty Viglacera - CTCP	VGC				3.493.184.850	3.281.350.000	(211.834.850)
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP	KBC				5.984.868.619	5.766.400.000	(218.468.619)
Công ty CP CK TPHCM	HCM	4.758.680.918	4.758.680.918	-			
Công ty CP CK SSI	SSI	4.180.826.650	3.970.650.000	(210.176.650)			
Công ty Cổ phần FPT	FPT	9.607.389.500	8.835.000.000	(772.389.500)			
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	GEX	4.152.530.327	4.040.400.000	(112.130.327)			
Công ty cổ phần Địa ốc MB		450.000.000	450.000.000		450.000.000	450.000.000	
Chứng khoán và công cụ tài chính khác		19.840.642.809	19.315.780.521	(524.862.288)	14.986.623.796	14.089.732.908	(896.890.888)
Cộng		45.633.711.204	43.950.011.439	(1.683.699.765)	27.485.125.452	26.071.482.908	(1.413.642.544)

Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và 30 tháng 09 năm 2025.



c . Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	30/09/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	1.210.456.775.243	1.176.463.742.438	(33.993.032.805)	1.192.036.775.243	1.161.655.551.924	(30.381.223.319)
Cty TNHH MTV Khoáng Sản Tuấn Đạt	10.700.000.000	10.700.000.000		10.700.000.000	10.700.000.000	
Công ty Cổ phần đá Universal	6.000.000.000	2.006.967.195	(3.993.032.805)	6.000.000.000	2.670.189.662	(3.329.810.338)
Công ty cổ phần Vina G7	41.877.750.000	41.877.750.000		41.877.750.000	41.877.750.000	
Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng	40.000.000.000	40.000.000.000		40.000.000.000	40.000.000.000	
Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định	25.309.025.243	25.309.025.243		25.309.025.243	25.309.025.243	
Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai	45.000.000.000	45.000.000.000		45.000.000.000	45.000.000.000	
Công ty SX Đá Granite TNHH	34.650.000.000	34.650.000.000		34.650.000.000	34.650.000.000	
Công ty TNHH MTV Bất Động Sản Phú Tài	255.000.000.000	255.000.000.000		255.000.000.000	255.000.000.000	
Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu	30.000.000.000	30.000.000.000		30.000.000.000	30.000.000.000	
Công ty TNHH SX TM Sơn Phát	39.600.000.000	39.600.000.000		39.600.000.000	39.600.000.000	
Công ty CP Đá Phú Tài Ninh Thuận	5.000.000.000	5.000.000.000		5.000.000.000	5.000.000.000	
Công ty TNHH MTV Đá Thạch Anh Cao Cấp Phú Tài	150.000.000.000	150.000.000.000		150.000.000.000	150.000.000.000	
Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định	146.000.000.000	146.000.000.000		146.000.000.000	146.000.000.000	
Công ty TNHH MTV Đá Thạch Anh PT Bình Định	64.900.000.000	64.900.000.000		64.900.000.000	64.900.000.000	
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Yên Bái	30.000.000.000		(30.000.000.000)	30.000.000.000	2.948.587.019	(27.051.412.981)
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa	60.000.000.000	60.000.000.000		60.000.000.000	60.000.000.000	
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai	50.000.000.000	50.000.000.000		50.000.000.000	50.000.000.000	
Công ty TNHH MTV Phú Tài Home	50.000.000.000	50.000.000.000		50.000.000.000	50.000.000.000	
Công ty TNHH Đầu Tư Phú Tài Điều Trị	108.000.000.000	108.000.000.000		108.000.000.000	108.000.000.000	
Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều	18.420.000.000	18.420.000.000	16			

	<u>Giá gốc</u> VND	<u>Giá trị hợp lý</u> VND	<u>Dư phòng</u> VND	<u>Giá gốc</u> VND	<u>Giá trị hợp lý</u> VND	<u>Dư phòng</u> VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	249.307.565.778	249.307.565.778		249.307.565.778	249.307.565.778	
Công ty CP VLXD Phú Yên	9.307.565.778	9.307.565.778		9.307.565.778	9.307.565.778	
Công ty CP Đầu Tư Phú Tài Văn Hà	240.000.000.000	240.000.000.000		240.000.000.000	240.000.000.000	
Cộng	1.459.764.341.021	1.425.771.308.216	(33.993.032.805)	1.441.344.341.021	1.410.963.117.702	(30.381.223.319)

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư tại ngày 30/09/2025 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con			
Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuấn Đạt	Xã Phú Mỹ Tây, tỉnh Gia Lai	100,00%	Khai thác, chế biến đá
Công ty Cổ phần đá Universal	P. Tầng Nhơn Phú, TP Hồ Chí Minh	60,00%	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm đá
Công ty cổ phần Vina G7	P. Tam Phước, tỉnh Đồng Nai	75,00%	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gỗ
Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định	P. Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai	100,00%	Mua bán, sửa chữa xe ô tô
Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng	P. Hòa Cường, TP Đà Nẵng	100,00%	Mua bán, sửa chữa xe ô tô
Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai	P. Tam Phước, tỉnh Đồng Nai	100,00%	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gỗ
Công ty Sản xuất Đá Granit TNHH	Xã Sơn Hòa, tỉnh Đắk Lắk	70,00%	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm đá
Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài	P. Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai	100,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu Phú Yên	Xã Xuân Lãnh, tỉnh Đắk Lắk	100,00%	Khai thác, chế biến đá
Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Sơn Phát	Xã Vạn Thắng, tỉnh Khánh Hòa	99,00%	Khai thác, chế biến đá
Công ty CP Đá Phú Tài Ninh Thuận	P. Đông Hải, Tỉnh Khánh Hòa	98,00%	Sản xuất, chế biến đá
Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Cao cấp Phú Tài	Xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	100,00%	Sản xuất, chế biến đá
Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định	Xã Xuân An, tỉnh Gia Lai	100,00%	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gỗ
Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình Định	P. Quy Nhơn Tây, Tỉnh Gia Lai	100,00%	Sản xuất, chế biến đá và bột đá
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Yên Bái	Xã Mường Lai, tỉnh Lào Cai	100,00%	Khai thác, chế biến đá
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa	Xã Tu Bông, Tỉnh Khánh Hòa	100,00%	Khai thác, chế biến đá
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai	Xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	100,00%	Khai thác, chế biến đá
Công ty TNHH MTV Phú Tài Home	P. Hạnh Thông, TP Hồ Chí Minh	100,00%	Thương mại các sản phẩm gỗ, đá
Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trị	P. Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai	60,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiểu	Phường Bình An, tỉnh Gia Lai	100,00%	Sản xuất dăm gỗ, viên nén
Công ty liên kết			
Công ty CP Vật liệu Xây dựng Phú Yên	P. Bình Kiến, tỉnh Đắk Lắk	49,01%	Khai thác chế biến đá ốp lát, đá xây dựng, cát xây
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hã	P. Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai	50,00%	Đầu tư, kinh doanh bất động sản

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Carrefour Imports Sas			31.950.203.172	
Home Goods Inc			6.068.396.073	
Anavil Company Ltd			7.040.438.368	
ASHLEY	9.133.918.113		40.805.616.505	
B and Q Pte			25.600.977.597	
Noble House Home Furnishings LLC (i)	64.950.404.920	(54.522.852.855)	63.901.877.467	(54.410.301.475)
Brico Depot Sas			23.096.894.005	
Castorama France SAS			12.532.619.247	
Coop Italia Scarl			17.993.504.541	
Lidl & Kaufland Asia Pte.Limited			16.505.028.036	
At Home Procurement INC			7.312.256.293	
TCT CP XNK và XD Việt Nam	18.141.715.962			
Castorama Polska SP.ZO.O			10.081.983.183	
Euro Depot			6.046.331.244	
Chis chis	9.981.877.320		8.357.169.097	
Yarughi LLC	4.142.949.321		1.676.844.163	
Tradepoint	22.242.493.990			
R.R.STONES PRIVATE LIMITED	8.196.047.492			
Venezia Surfaces, LLC	11.218.116.433			
Công ty TNHH TM XD An Phát	8.045.196.246			
Công ty TNHH Năng Lượng Sinh Học Tín Nhân	9.124.696.212			
Các khách hàng khác	127.855.197.933	(9.650.212.396)	133.154.235.531	(6.363.012.850)
Cộng	293.032.613.942	(64.173.065.251)	412.124.374.522	(60.773.314.325)

- (i) Ngày 11 tháng 9 năm 2023, 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 theo Chương 11 của Bộ Luật Phá sản Hoa Kỳ. Do đó, Công ty chưa thể thu hồi được khoản nợ phải thu Noble House liên quan đến một số đơn hàng sản phẩm gỗ đã bán cho Noble House trong năm 2023. Thông qua Công ty Luật đại diện cho các thành viên của Ủy ban chủ nợ không đảm bảo, Công ty đã đệ trình đến cơ quan Tòa án các yêu cầu để buộc Noble House phải thanh toán toàn bộ số nợ cho Công ty, trong đó bao gồm yêu cầu thanh toán vào ngày 21 tháng 06 năm 2024 có giá trị 446.138,17 USD của các hàng hóa mà Noble House đã nhận từ Công ty sau khi nộp đơn phá sản và trong vòng 20 ngày trước ngày nộp đơn theo Điều 503(b)(9) của Chương 11 Bộ Luật Phá sản Hoa Kỳ. Tuy nhiên, đến nay toàn bộ các yêu cầu của Công ty chưa được đáp ứng. Công ty đang tiếp tục làm việc với Công ty Luật để làm rõ các vướng mắc và tiếp tục các thủ tục nhằm thu hồi nợ. Căn cứ theo tài liệu nộp tại Tòa án về báo cáo hoạt động hàng tháng của Noble House và quy định của Điều 503(b)(9) của Chương 11 Bộ Luật Phá sản Hoa Kỳ, Công ty đã đánh giá mức trích lập dự phòng Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là 54,52 tỷ VND (chiếm 84% giá trị của khoản nợ phải thu).

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Cơ sở kinh doanh Lê Văn Viên	20.259.116.649		18.000.000.000	
Các người bán khác	10.880.839.099		18.606.518.522	
Cộng	31.139.955.748	-	36.606.518.522	-

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2025		30/09/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên liên quan	719.692.649.951		743.961.250.969	
Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định			1.491.198.450	
Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng	13.175.001.543		26.889.188.627	
Công ty TNHH đá Granit Thành Châu Phú Yên	20.824.310.639		19.836.176.168	
Công ty CP Đá Phú Tài Ninh Thuận	6.433.191.140		6.728.308.671	
Công ty TNHH TM SX Sơn Phát	27.369.455.519		16.118.410.093	
Công ty TNHH MTV Đá Thạch Anh Cao Cấp Phú Tài	60.473.034.418		60.473.034.418	
Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định	122.435.478.632		126.612.060.403	
Công ty TNHH MTV Đá Thạch Anh Phú Tài Bình Định	103.302.116.215		123.487.350.338	
Công ty TNHH MTV Phú Tài Yên Bái	17.131.458.979		15.048.144.553	
Công ty TNHH MTV Tuấn Đạt	2.262.067.267		819.268.652	
Công ty Sản xuất Đá Granite TNHH	103.318.635.177		106.925.946.146	
Công ty Cổ phần Đá Universal	3.693.855.095		3.843.855.095	
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai			500.000.000	
Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Đồng Nai	27.000.000.000			
Công ty CP TNHH Bất Động Sản	208.301.151.382		214.688.309.355	
Công ty TNHH MTV Phú Tài Home	3.972.893.945		2.500.000.000	
Công ty TNHH MTV Phúc Tấn Kiều			18.000.000.000	
Bên khác	60.000.000.000		55.000.000.000	
Đào Thị Liên	25.000.000.000		25.000.000.000	
Lê Thị Trang	25.000.000.000		25.000.000.000	
Lê Hoài Ngọc	10.000.000.000		5.000.000.000	
Cộng	779.692.649.951	-	798.961.250.969	-

Các khoản cho vay:

- + Đối với tổ chức (chủ yếu là công ty con) vay, mục đích cho vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của các công ty này.
- + Đối với cá nhân vay, mục đích cho vay để thực hiện hoạt động kinh doanh, đầu tư theo đúng quy định pháp luật.

8. PHẢI THU KHÁC

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a . Ngắn hạn	28.113.897.382		26.436.890.967	
Phải thu về lãi tiền gửi, lãi cho vay	5.639.298.408		9.609.132.016	
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	2.260.501.500		1.552.001.000	
Phải thu về tạm ứng	15.770.428.562		12.981.775.209	
Phải thu về tiền BHXH, BHYT, BHTN	1.914.713.671		1.053.104.060	
Phải thu khác	2.528.955.241		1.240.878.682	
b . Dài hạn	12.376.929.520		11.264.005.671	
Tiền đến bù giải phóng mặt bằng trừ vào tiền thuê đất tại Xi nghiệp Thăng Lợi (i)	2.481.838.674		2.481.838.674	
Ký cược, ký quỹ	9.895.090.846		8.782.166.997	
Tiền ký quỹ phục hồi môi trường sau khai thác mỏ (ii)	9.892.090.846		8.779.166.997	
Ký cược, ký quỹ khác	3.000.000		3.000.000	
Cộng	40.490.826.902		37.700.896.638	

- (i) Tiền đến bù giải phóng mặt bằng tại Xi nghiệp Thăng Lợi sẽ tiếp tục được bù trừ với tiền thuê đất phải nộp theo thông báo tiền thuê đất hàng năm.
(ii) Đây là các khoản tiền ký quỹ phục hồi môi trường đối với hoạt động khai thác đã được Công ty nộp theo các thông báo của cơ quan có thẩm quyền.

9. NỢ XẤU

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Noble House Home Furnishings LLC	64.950.404.920	10.427.552.065	63.901.877.467	9.491.575.992
Công ty TNHH Hà Bình	668.552.930		668.552.930	
Các đối tượng khác	11.476.300.199	2.494.640.733	8.394.830.455	2.700.370.535
Cộng	77.095.258.049	12.922.192.798	72.965.260.852	12.191.946.527

10 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi trên đường	-		2.051.799.628	
Nguyên liệu, vật liệu	149.134.757.780		153.720.567.217	
Công cụ, dụng cụ	1.135.000		1.870.000	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	155.636.288.150		139.363.084.892	
Thành phẩm	52.099.193.414		51.508.788.403	
Hàng hóa	2.601.700.512	-	1.990.140.248	
Cộng	359.473.074.856	-	348.636.250.388	-

II . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a . Chi phí trả trước ngắn hạn:	10.610.242.365	8.243.914.939
Chi phí phục vụ khai thác mỏ	867.209.985	1.220.357.098
Công cụ dụng cụ xuất dùng	4.455.137.300	1.853.017.962
Chi phí sửa chữa máy móc, thiết bị, nhà xưởng, văn phòng	1.375.042.865	355.505.500
Chi phí bảo hiểm	2.256.944.066	1.751.294.810
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.655.908.149	3.063.739.569
b . Chi phí trả trước dài hạn:	57.052.784.129	53.915.616.571
Chi phí thuê đất và hạ tầng Nhà máy chế biến đá ốp lát Bình Định (i)	10.557.024.745	10.700.692.032
Chi phí để có được quyền sử dụng đất thuê tại xã Diên Thọ, tỉnh Khánh Hòa (ii)	6.045.454.545	6.151.515.152
Chi phí thuê kết cấu hạ tầng tại Lô D7, Khu công nghiệp Phú Tài tại Xi Nghiệp 380 (iii)	11.640.961.953	12.018.383.161
Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.914.657.828	4.227.213.351
Chi phí phục vụ khai thác mỏ	17.215.838.340	16.210.236.475
Chi phí sửa chữa lớn máy móc, thiết bị, nhà xưởng, văn phòng	8.056.482.294	4.528.514.773
Chi phí trả trước dài hạn khác	622.364.424	79.061.627
Cộng	67.663.026.494	62.159.531.510

(i) Bao gồm giá trị tiền thuê đất và hạ tầng tại Cụm Công nghiệp Cát Nhơn, Xã Xuân An, tỉnh Gia Lai với diện tích lần lượt là 39.426,5 m² và 32.439 m², thời gian thuê lần lượt là 41 năm từ năm 2017 và 38 năm từ năm 2019 nhằm phục vụ cho việc xây dựng và thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh tại Nhà máy chế biến đá ốp lát tỉnh Bình Định.

(ii) Đây là số tiền mà Công ty đã thanh toán cho các hộ dân theo các hợp đồng chuyển nhượng đất để phục vụ công việc khai thác mỏ đá tại xã Diên Thọ, tỉnh Khánh Hòa, thời gian phân bổ là 50 năm tính từ tháng 01 năm 2019.

(iii) Đây là giá trị tiền thuê kết cấu hạ tầng tại lô D7, Khu công nghiệp Phú Tài, tỉnh Bình Định với diện tích thuê là 47.086,1 m², thời gian thuê đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2048 nhằm phục vụ cho việc xây dựng và thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh tại Xi nghiệp 380.

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	373.548.207.967	499.121.815.501	105.657.085.873	2.966.595.172	981.293.704.513
Mua trong năm		177.973.168.051	17.812.651.943	2.729.235.216	198.515.055.210
Đầu tư XD/CB hoàn thành	33.765.083.416				33.765.083.416
Số giảm trong năm					(22.771.558.890)
Thanh lý, nhượng bán		(21.815.533.632)	(956.025.258)		(22.771.558.890)
Số dư cuối năm	407.313.291.383	655.279.449.920	122.513.712.558	5.695.830.388	1.190.802.284.249
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	233.018.115.411	356.335.708.683	73.641.834.304	1.663.886.702	664.659.545.100
Khấu hao trong năm	11.046.584.566	27.937.021.044	5.513.933.463	311.279.311	44.808.818.384
Thanh lý, nhượng bán		(18.048.255.714)	(956.025.258)		(19.004.280.972)
Số dư cuối năm	244.064.699.977	366.224.474.013	78.199.742.509	1.975.166.013	690.464.082.512
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	140.530.092.556	142.786.106.818	32.015.251.569	1.302.708.470	316.634.159.413
Tại ngày cuối năm	163.248.591.406	289.054.975.907	44.313.970.049	3.720.664.375	500.338.201.737

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là 169.878.640.355 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 137.169.269.986 VND).

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là 409.373.207.383 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 396.414.764.235 VND).

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	<u>Chi phí đến bù giải phóng mặt bằng</u> VND	<u>Quyền khai thác mỏ</u> VND	<u>Cộng</u> VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	11.145.440.096	7.942.126.263	19.087.566.359
Số tăng trong năm			
Số dư cuối năm	<u>11.145.440.096</u>	<u>7.942.126.263</u>	<u>19.087.566.359</u>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	10.510.916.416	2.859.515.258	13.370.431.674
Số tăng trong năm	253.921.752	237.574.639	491.496.391
<i>Khấu hao trong năm</i>	<i>253.921.752</i>	<i>237.574.639</i>	<i>491.496.391</i>
Số dư cuối năm	<u>10.764.838.168</u>	<u>3.097.089.897</u>	<u>13.861.928.065</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	634.523.680	5.082.611.005	5.717.134.685
Tại ngày cuối năm	<u>380.601.928</u>	<u>4.845.036.366</u>	<u>5.225.638.294</u>

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<u>30/09/2025</u> VND	<u>01/01/2025</u> VND
Mua sắm	14.344.458.778	50.887.506.032
- Máy móc thiết bị khai thác, sản xuất đá	14.040.392.764	50.887.506.032
- Máy móc thiết bị ngành gỗ	304.066.014	
Chi phí lãi vay	294.146.752	262.733.056
- Dự án mỏ Tân Dân Bách Việt	294.146.752	262.733.056
Cộng	<u>14.638.605.530</u>	<u>51.150.239.088</u>

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Vũ Tín	1.409.195.520	1.409.195.520	718.871.892	718.871.892
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại hóa keo Bình Thạnh	7.439.860.740	7.439.860.740	3.730.112.116	3.730.112.116
Công ty TNHH Hoàng Giang	26.199.646.061	26.199.646.061	40.229.751.281	40.229.751.281
Công ty TNHH Bao bì Tấn Đạt	5.149.637.477	5.149.637.477	5.907.030.300	5.907.030.300
Công ty TNHH Hoàng Trang	3.453.080.289	3.453.080.289	1.711.630.977	1.711.630.977
Các người bán khác	186.876.437.910	186.876.437.910	157.797.908.344	157.797.908.344
Cộng	230.527.857.997	230.527.857.997	210.095.304.910	210.095.304.910

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tradepoint		6.780.419.253
Sourcebynet Pte Ltd		372.565.036
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam		5.320.035.704
Công ty CP Đầu tư VCN		2.999.154.168
Công Ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Thành Công	5.000.000.000	
Interasia	2.608.747.180	
COCAM	2.941.712.194	
Các khách hàng khác	12.240.150.345	10.046.948.590
Cộng	22.790.609.719	25.519.122.751

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	288.484.373	2.253.817.788	17.853.122.698	17.686.724.389	-	2.131.731.724
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	215.307.465	215.307.465	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	13.218.502.994	34.183.503.311	15.161.225.781	-	32.240.780.524
Thuế thu nhập cá nhân	896.312	149.071.836	8.738.251.481	8.698.357.589	17.941.886	206.011.302
Thuế tài nguyên	-	799.392.704	14.351.828.045	13.232.031.724	-	1.919.189.025
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	2.293.398.225	1.629.399.631	-	663.998.594
Thuế bảo vệ môi trường và thuế khác	-	285.417.947	5.364.085.251	5.124.523.574	-	524.979.624
Các khoản phí, lệ phí và phải nộp khác	-	5.128.322.076	6.137.547.729	2.212.208.061	-	9.053.661.744
Cộng	289.380.685	21.834.525.345	89.137.044.205	63.959.778.214	17.941.886	46.740.352.537

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay	158.767.955	129.558.933
Trích trước tiền thuê đất	3.163.885.272	1.265.739.513
Trích trước chi phí tiền điện	4.542.647.189	1.268.842.182
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới	16.761.600	1.939.787.671
Trích trước chi phí vận tải, vận chuyển	397.954.234	231.283.000
Trích trước chi phí thiết kế, vật tư đi kèm	548.343.619	140.962.210
Chi phí phải trả khác	475.349.164	834.145.245
Cộng	<u>9.303.709.033</u>	<u>5.810.318.754</u>

19 PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
a . Ngắn hạn	45.464.179.254	12.226.391.202
Kinh phí công đoàn	1.732.177.567	2.767.655.191
Cổ tức lợi nhuận phải trả	303.399.800	229.248.300
Phải thu về tạm ứng	13.690.256	104.536.707
Tiền thuê đất phải trả Cục Tài chính - Bộ Quốc phòng	5.802.538.084	5.280.047.229
Tiền lãi vay phải trả	2.231.382.852	1.198.091.676
Tiền Dâng phí, đoàn phí công đoàn	1.816.886.618	2.088.629.713
Phải trả cho Công ty CP Vina G7	23.000.000.000	
Phải trả cho Công ty TNHH MTV Gỗ PT Đồng Nai	10.000.000.000	
Phải trả khác	564.104.077	558.182.386
b . Dài hạn	248.533.200	306.889.200
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	248.533.200	306.889.200
Cộng	<u>45.712.712.454</u>	<u>12.533.280.402</u>

20 CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2025		Trong kỳ		30/09/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a . Vay ngắn hạn	816.099.368.831	816.099.368.831	1.758.870.760.738	1.772.954.704.022	802.015.425.547	802.015.425.547
Vay ngắn hạn	811.125.185.831	811.125.185.831	1.755.554.638.738	1.769.638.582.022	797.041.242.547	797.041.242.547
Vay dài hạn đến hạn trả	4.974.183.000	4.974.183.000	3.316.122.000	3.316.122.000	4.974.183.000	4.974.183.000
b . Vay dài hạn	21.554.808.721	21.554.808.721	65.000.000.000	3.316.122.000	83.238.686.721	83.238.686.721
Vay các tổ chức tín dụng	21.554.808.721	21.554.808.721	65.000.000.000	3.316.122.000	83.238.686.721	83.238.686.721
Cộng	837.654.177.552	837.654.177.552	1.823.870.760.738	1.776.270.826.022	885.254.112.268	885.254.112.268
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	(4.974.183.000)	(4.974.183.000)	(3.316.122.000)	(3.316.122.000)	(4.974.183.000)	(4.974.183.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	16.580.625.721	16.580.625.721	61.683.878.000	-	78.264.503.721	78.264.503.721

(i) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn và nợ dài hạn đến hạn trả như sau:

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác của Công ty như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	30/09/2025	01/01/2025
					VND	VND
Vay ngắn hạn						
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà	VND	0,5%/năm	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tin chấp	797.041.242.547	811.125.185.831
Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trị	VND	0,5%/năm	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tin chấp	229.660.000.000	234.910.000.000
Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định	VND	0,5%/năm	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tin chấp	30.900.000.000	58.800.000.000
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa	VND	0,5%/năm	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tin chấp		13.956.388.550
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Tài	VND	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tin chấp	44.563.194.977	29.820.223.297
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn	VND	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp tài sản (*)	66.597.597.860	84.580.374.161
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Định	VND	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp tài sản (*)	90.760.749.843	172.132.967.694
Ngân hàng HSBC Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	VND	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp tài sản (*)	146.541.225.801	40.319.068.583
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn	VND	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tin chấp	18.170.416.867	37.248.529.177
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bình Định	VND	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp tài sản (*)	133.374.492.285	99.448.727.584
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn	USD	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp tài sản (*)	25.876.025.150	23.717.213.045
			Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp tài sản (*)	10.597.539.764	16.191.693.740
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả					4.974.183.000	4.974.183.000
					802.015.425.547	816.099.368.831

(ii) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	30/09/2025	01/01/2025
						VND	VND
Ngân hàng TMCP Quân Đội	VND	Thả nổi	2030	Đầu tư dự án Dây chuyền ép - sản xuất đá nhân tạo	Thế chấp tài sản (*)	18.238.686.721	21.554.808.721
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bình Định	VND	Thả nổi	2030	Đầu tư dự án Dây chuyền ép - sản xuất viên nén	Thế chấp tài sản (*)	65.000.000.000	-
						83.238.686.721	21.554.808.721
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng						(4.974.183.000)	(4.974.183.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng						78.264.503.721	16.580.625.721

21 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Chi phí hoàn nguyên môi trường	7.951.545.032	6.962.519.156
Chi phí thuế đất chưa có hợp đồng (i)	6.115.200.000	5.644.800.000
Cộng	<u>14.066.745.032</u>	<u>12.607.319.156</u>

(i) Chi phí tiền thuế đất tại một số mô khai thác tại tỉnh Gia Lai. Do chưa ký hợp đồng thuê đất và chưa có thông báo nộp tiền thuê đất của Cục thuế tỉnh Bình Định nên Công ty đang tạm trích trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ căn cứ trên đơn giá thuê đất do UBND tỉnh Bình Định công bố.

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Tổng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	669.384.030.000		1.575.298.307.128	216.469.382.405	2.461.151.719.533
Lãi trong năm nay	-	-		92.229.161.261	92.229.161.261
Chia cổ tức năm 2023 bằng tiền				(167.346.007.500)	(167.346.007.500)
Trích bổ sung vốn khác của CSH			38.299.905.785	(38.299.905.785)	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi				(10.823.469.120)	(10.823.469.120)
Số dư cuối kỳ trước	669.384.030.000	-	1.613.598.212.913	92.229.161.261	2.375.211.404.174
Số dư đầu năm nay	669.384.030.000	-	1.613.598.212.913	281.574.443.067	2.564.556.685.980
Lãi trong năm nay	-	-		194.402.399.624	194.402.399.624
Chia cổ tức năm 2024 bằng tiền				(167.346.007.500)	(167.346.007.500)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi				(14.078.722.153)	(14.078.722.153)
Chi phí tư vấn phát hành cổ phiếu		(175.000.000)			(175.000.000)
Trích bổ sung vốn khác của CSH			100.149.713.414	(100.149.713.414)	-
Số dư cuối năm nay	669.384.030.000	(175.000.000)	1.713.747.926.327	194.402.399.624	2.577.359.355.951

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2025	Tỷ lệ	01/01/2025	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
	669.384.030.000	100,00%	669.384.030.000	100,00%
- Ông Lê Vỹ	88.718.230.000	13,25%	88.591.230.000	13,23%
- Ông Lê Văn Thao	58.148.600.000	8,69%	58.148.600.000	8,69%
- Ông Nguyễn Sỹ Hòa	41.878.290.000	6,26%	41.878.290.000	6,26%
- Ông Lê Văn Lộc	41.197.050.000	6,15%	40.963.050.000	6,12%
- Các cổ đông khác	439.441.860.000	65,65%	439.802.860.000	65,70%
Cộng	669.384.030.000	100,00%	669.384.030.000	100,00%

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	9 Tháng Năm 2025	9 Tháng Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	669.384.030.000	669.384.030.000
- Vốn góp cuối năm	669.384.030.000	669.384.030.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	229.248.300	335.755.800
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả phát sinh	167.346.007.500	167.346.007.500
- Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	167.346.007.500	167.346.007.500
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	167.271.856.000	167.325.106.000
- Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	167.271.856.000	167.325.106.000
- Số dư cuối kỳ	303.399.800	356.657.300

d) Cổ phiếu

	30/09/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đang kỳ phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	66.938.403	66.938.403
- Cổ phiếu phổ thông	66.938.403	66.938.403
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	66.938.403	66.938.403
- Cổ phiếu phổ thông	66.938.403	66.938.403

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

23 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nợ khó đòi đã xử lý

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
	2.694.973.701	2.694.973.701

Ngoại tệ các loại

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
<i>USD</i>	76.268,66	375.928,96
<i>EUR</i>	579,72	26.042,83

24 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>9 Tháng Năm 2025</u>	<u>9 Tháng Năm 2024</u>
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hữu, thành phẩm	1.453.692.678.801	1.278.566.869.490
- <i>Doanh thu bán các sản phẩm đá</i>	532.275.112.639	468.303.083.003
- <i>Doanh thu bán các sản phẩm gỗ</i>	896.700.356.370	807.799.404.064
- <i>Doanh thu bán sản phẩm viên nền gỗ</i>	14.091.746.400	
- <i>Doanh thu bán hàng khác</i>	10.625.463.392	2.464.382.423
Doanh thu cung cấp dịch vụ	852.482.487	1.234.029.264
- <i>Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng</i>	852.482.487	1.234.029.264
Cộng	<u>1.454.545.161.288</u>	<u>1.279.800.898.754</u>

25 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	<u>9 Tháng Năm 2025</u>	<u>9 Tháng Năm 2024</u>
	VND	VND
Giảm giá hàng bán	-	118.125.000
Cộng	<u>-</u>	<u>118.125.000</u>

26 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>9 Tháng Năm 2025</u>	<u>9 Tháng Năm 2024</u>
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.115.429.664.266	988.074.409.094
- Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm đã	380.869.517.076	358.355.068.224
- Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm gỗ	723.264.068.612	629.541.284.170
Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm viên nén	9.781.476.259	
- Giá vốn bán hàng hóa khác	1.514.602.319	178.056.700
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(968.727.195)
Cộng	<u>1.115.429.664.266</u>	<u>987.105.681.899</u>

27 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>9 Tháng Năm 2025</u>	<u>9 Tháng Năm 2024</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	34.783.895.150	41.244.731.364
Lãi bán các khoản đầu tư	7.654.376.274	4.178.221.723
Cổ tức, lợi nhuận được chia	78.148.000.140	3.211.502.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	13.397.406.749	17.191.691.614
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	6.308.924.879	
Cộng	<u>140.292.603.192</u>	<u>65.826.146.701</u>

28 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>9 Tháng Năm 2025</u>	<u>9 Tháng Năm 2024</u>
	VND	VND
Lãi tiền vay	30.207.837.191	34.277.634.432
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	1.693.897.487	1.863.692.953
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	
Dự phòng / (hoàn nhập dự phòng) giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	3.881.866.707	4.439.645.243
Chi phí tài chính khác	2.672.852.422	885.862.149
Cộng	<u>38.456.453.807</u>	<u>41.466.834.777</u>

29 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	<u>9 Tháng Năm 2025</u>	<u>9 Tháng Năm 2024</u>
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	55.084.198.412	53.761.472.174
Chi phí nhân công	8.262.085.463	7.902.418.148
Chi phí khấu hao tài sản cố định		46.249.998
Thuế, phí và lệ phí	10.312.392.561	12.156.746.881
Chi phí dịch vụ mua ngoài	46.729.804.888	52.011.657.047
Chi phí khác bằng tiền	2.289.004.426	2.357.092.632
Cộng	<u>122.677.485.750</u>	<u>128.235.636.880</u>

30 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<u>9 Tháng Năm 2025</u>	<u>9 Tháng Năm 2024</u>
	VND	VND
Chi phí nhân công	65.146.861.082	48.429.641.986
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	2.590.678.457	2.937.540.883
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.708.604.580	2.746.237.934
Thuế, phí và lệ phí	2.054.794.211	1.915.757.621
Chi phí (Hoàn nhập) dự phòng	2.418.807.102	1.703.161.505
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.194.936.893	7.716.097.934
Chi phí khác bằng tiền	9.984.254.913	10.138.565.121
Cộng	<u>91.098.937.238</u>	<u>75.587.002.984</u>

31 . THU NHẬP KHÁC

	<u>9 Tháng Năm 2025</u>	<u>9 Tháng Năm 2024</u>
	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	2.899.828.312	1.247.095.231
Thu từ hỗ trợ bán hàng	236.453.378	1.338.784.145
Thu từ tiền phạt do sản phẩm hỏng	-	132.813.209
Tiền thuê đất được giảm	709.779.960	709.779.960
Thu nhập từ xử lý nợ không phải trả	663.536	321.147.137
Thu nhập khác	1.159.072.687	1.590.553.347
Cộng	<u>5.005.797.873</u>	<u>5.340.173.029</u>

32 . CHI PHÍ KHÁC

	9 Tháng Năm 2025	9 Tháng Năm 2024
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	78.890.447
Tiền phạt do giao chậm hàng, hàng lỗi	1.830.389.958	1.209.608.252
Các khoản bị phạt thuế, vi phạm hành chính	1.542.231.411	291.685.598
Chi phí xử lý nợ phải thu không thu hồi được	294.520.242	818.377.661
Các khoản khác	1.351.498.045	1.787.831.510
Cộng	5.018.639.656	4.186.393.468

33 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	9 Tháng Năm 2025	9 Tháng Năm 2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	227.162.381.636	114.267.543.476
Các khoản điều chỉnh tăng	12.502.611.199	2.404.370.820
- Các khoản tiền phạt	1.542.231.411	219.938.898
- Chi phí khấu hao của ô tô lớn hơn 1,6 tỷ	410.873.378	472.512.544
- Bảo hiểm nhân thọ vượt mức được trừ	176.133.300	179.133.300
- Thu lao HĐQT không chuyển trách	243.200.000	239.400.000
- Chính lệch tỷ giá đánh giá cuối kỳ năm 2024	5.658.180.618	
- Chi phí thuế đầu	529.200.000	529.200.000
- Chi phí cải tạo phục hồi môi trường	930.225.876	544.729.907
- Chi phí đóng góp cơ sở hạ tầng	2.950.990.666	
- Chi phí không được trừ khác	61.575.950	219.456.171
Các khoản điều chỉnh giảm	(78.187.995.780)	(4.041.028.579)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(78.187.995.780)	(3.211.502.000)
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(829.526.579)
Thu nhập chịu thuế TNDN	161.476.997.055	112.630.885.717
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	32.295.399.411	22.526.177.143
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	1.888.103.900	(438.914.263)
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	13.218.502.994	17.226.073.440
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(15.161.225.781)	(32.165.893.607)
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	32.240.780.524	7.147.442.713

34 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản	20%	20%
Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh	2.669.251.902	1.245.730.603
	<u>2.669.251.902</u>	<u>1.245.730.603</u>

b) Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	<u>9 Tháng Năm 2025</u>	<u>9 Tháng Năm 2024</u>
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.034.174.344	28.023.516
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ	(2.457.695.643)	(76.904.181)
	<u>(1.423.521.299)</u>	<u>(48.880.665)</u>

35 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

	<u>9 Tháng Năm 2025</u>	<u>9 Tháng Năm 2024</u>
	VND	VND
a) Số tiền vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.820.554.638.738	1.564.361.599.246
Cộng	<u>1.820.554.638.738</u>	<u>1.564.361.599.246</u>

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:

	<u>9 Tháng Năm 2025</u>	<u>9 Tháng Năm 2024</u>
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	1.772.954.704.022	1.915.706.512.284
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thông thường		36.300.000.000
Cộng	<u>1.772.954.704.022</u>	<u>1.952.006.512.284</u>

36 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngày 28 tháng 10 năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành quyết định 202/QĐ-HĐQT để thông qua việc nhận chuyển nhượng 98% phần vốn góp của Công ty CP Lâm Nghiệp An Phú.

37 - BÁO CÁO BỘ PHẬN

a. Theo lĩnh vực kinh doanh

	<u>Kinh doanh đá</u>	<u>KD gỗ & viên nén gỗ</u>	<u>TM & Dịch vụ</u>	<u>Loại trừ</u>	<u>Cộng</u>
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	532.275.112.639	910.792.102.770	11.477.945.879		1.454.545.161.288
- Bán hàng nội địa	350.292.558.781	38.487.553.038	11.477.945.879		400.258.057.698
- Xuất khẩu	181.982.553.858	872.304.549.732			1.054.287.103.590
Giá vốn của hàng bán ra bên ngoài	380.869.517.076	733.045.544.871	1.514.602.319		1.115.429.664.266
Lợi nhuận gộp từ HĐ kinh doanh	151.405.595.563	177.746.557.899	9.963.343.560		339.115.497.022
Tổng chi phí mua TSCĐ	50.177.893.824	142.861.376.028	2.729.235.216		195.768.505.068
Tài sản bộ phận	1.291.563.463.986	1.134.505.207.086	1.914.310.304.924	(455.908.291.500)	3.884.470.684.496
Tài sản không phân bổ					54.519.063.249
Tổng Tài sản	1.291.563.463.986	1.134.505.207.086	1.914.310.304.924		3.938.989.747.745
Nợ phải trả của các bộ phận	540.916.912.759	646.675.212.303	424.371.637.768	(455.908.291.500)	1.156.055.471.330
Nợ phải trả không phân bổ					205.574.920.464
Tổng nợ phải trả	540.916.912.759	646.675.212.303	424.371.637.768		1.361.630.391.794

b. Theo lĩnh vực địa lý

	<u>Bình Định</u>	<u>Khánh Hòa</u>	<u>Loại trừ</u>	<u>Cộng</u>
Doanh thu thuần từ bán hàng	1.427.547.146.698	26.998.014.590		1.454.545.161.288
- Bán hàng nội địa	373.260.043.108	26.998.014.590		400.258.057.698
- Xuất khẩu	1.054.287.103.590			1.054.287.103.590
Tài sản bộ phận	4.281.468.772.001	58.910.203.995	(455.908.291.500)	3.884.470.684.496
Tổng chi phí mua TSCĐ	187.445.852.901	8.322.652.167		195.768.505.068
Nợ phải trả bộ phận	1.568.053.558.835	43.910.203.995	(455.908.291.500)	1.156.055.471.330

38 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024.

Người lập biểu



Võ Phương Thảo

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mỹ Loan

Gia Lai, ngày 30 tháng 10 năm 2025
Tổng Giám đốc



CÔNG TY
CỔ PHẦN
PHÚ TÀI

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN PHÚ TÀI
DN: C=VN, S=BÌNH ĐỊNH,
L=Thành phố Quy Nhơn,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ TÀI,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=M
ST:4100259236
Reason: I am the author of this
document
Location: your signing location here
Date: 2025-11-21 19:01:36
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ TÀI**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.529.251.052.319	3.313.721.396.506
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	606.796.028.591	470.850.849.148
111	1. Tiền		443.833.945.374	287.824.071.647
112	2. Các khoản tương đương tiền		162.962.083.217	183.026.777.501
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	43.950.011.439	26.071.482.908
121	1. Chứng khoán kinh doanh		45.633.711.204	27.485.125.452
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(1.683.699.765)	(1.413.642.544)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.004.080.134.210	1.221.413.666.136
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	787.891.179.044	887.789.624.296
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	113.982.022.178	121.796.069.965
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	76.600.000.000	100.640.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	100.270.447.082	177.883.362.286
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(74.863.514.094)	(86.895.390.411)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.673.959.507.211	1.454.946.134.665
141	1. Hàng tồn kho		1.674.807.149.027	1.454.946.134.665
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(847.641.816)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		200.465.370.868	140.439.263.649
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	30.133.263.986	26.545.767.383
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		163.728.032.470	113.096.007.888
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	6.604.074.412	797.488.378

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025
(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.339.524.208.401	2.175.411.555.474
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		28.713.117.345	28.900.326.181
215	1. Phải thu dài hạn khác	8	28.713.117.345	28.900.326.181
220	II. Tài sản cố định		1.745.938.019.622	1.558.547.770.331
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	1.728.719.947.629	1.542.604.854.970
222	- Nguyên giá		3.676.891.709.967	3.350.356.969.293
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.948.171.762.338)	(1.807.752.114.323)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	17.218.071.993	15.942.915.361
228	- Nguyên giá		38.651.767.553	35.978.183.553
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(21.433.695.560)	(20.035.268.192)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	4.982.014.855	5.152.502.053
231	- Nguyên giá		5.682.906.669	5.682.906.669
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(700.891.814)	(530.404.616)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	15	37.657.356.429	73.175.517.178
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		37.657.356.429	73.175.517.178
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	258.996.380.937	256.760.836.731
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		257.396.380.937	256.160.836.731
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	600.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.600.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		263.237.319.213	252.874.603.000
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	238.150.533.407	242.032.977.579
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	36	2.669.251.902	2.001.529.499
269	3. Lợi thế thương mại	16	22.417.533.904	8.840.095.922
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.868.775.260.720	5.489.132.951.980

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025
(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.636.332.804.831	2.456.243.952.304
310	I. Nợ ngắn hạn		2.272.285.012.148	2.351.623.639.078
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	551.904.541.094	516.450.394.304
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	79.472.264.845	68.888.197.866
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	97.219.601.432	57.268.395.369
314	4. Phải trả người lao động		128.137.909.821	114.451.023.265
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	39.095.174.128	31.218.390.054
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	30.298.727.771	27.420.304.513
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	1.281.775.825.710	1.470.886.838.781
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23	2.106.169.851	2.158.999.718
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		82.274.797.496	62.683.095.208
330	II. Nợ dài hạn		364.047.792.683	104.620.313.226
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	323.533.200	381.889.200
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	338.207.359.193	81.524.041.035
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	38	6.798.608.562	6.076.244.664
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	23	18.718.293.728	16.638.138.327
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.232.442.455.889	3.032.888.999.676
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	3.232.442.455.889	3.032.888.999.676
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		669.384.030.000	669.384.030.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		669.384.030.000	669.384.030.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(175.000.000)	-
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		1.729.852.099.121	1.648.102.008.793
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		693.909.248.316	585.810.663.087
421a	- LNST chưa phân phối lấy kể đến cuối năm trước		307.017.909.893	217.141.128.723
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		386.891.339.423	368.669.534.364
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		139.472.077.452	129.592.297.796
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.868.775.260.720	5.489.132.951.980

Người lập biểu



Võ Phương Thảo

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mỹ Loan

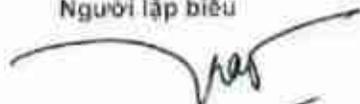


NGUYỄN SỸ HÒE

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

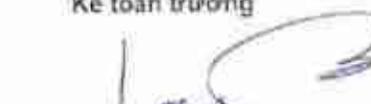
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III	9 tháng đầu	Quý III	9 tháng đầu
			năm 2025	năm 2025	năm 2024	năm 2024
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	1.683.944.053.890	5.208.805.687.110	1.484.985.171.236	4.530.141.571.179
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27	70.040.000	87.340.080	6.462.990	124.607.990
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.683.874.013.890	5.208.718.347.030	1.484.978.688.246	4.530.016.963.189
11	4. Giá vốn hàng bán	28	1.322.481.086.798	4.108.746.554.438	1.198.205.723.183	3.615.748.974.413
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		361.392.927.092	1.099.971.792.592	286.772.965.063	914.267.988.776
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29	23.216.723.461	69.023.003.636	10.301.733.590	47.979.407.330
22	7. Chi phí tài chính	30	20.808.127.599	61.181.327.416	28.224.292.059	75.501.843.159
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		17.784.302.853	54.468.164.042	18.471.707.363	60.368.108.270
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		589.970.181	1.235.544.206	(266.251.675)	900.904.701
25	9. Chi phí bán hàng	31	129.836.168.515	410.409.796.745	106.427.298.505	348.933.904.255
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	56.353.037.119	206.248.885.466	57.716.044.837	178.287.883.531
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		178.202.287.501	492.390.330.805	104.440.811.577	360.424.669.862
31	12. Thu nhập khác	33	1.911.085.993	12.747.112.978	2.066.150.696	9.722.333.028
32	13. Chi phí khác	34	8.995.662.183	30.246.053.766	4.206.181.286	20.756.339.881
40	14. Lợi nhuận khác		(7.084.576.190)	(17.498.940.788)	(2.140.030.590)	(11.034.006.853)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		171.117.711.311	474.891.390.017	102.300.780.987	349.390.663.009
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35	30.931.178.126	87.945.411.099	20.244.364.323	63.144.477.247
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	36	102.400.460	54.639.495	(76.904.181)	628.655.343
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		140.084.132.725	386.891.339.423	82.133.300.845	285.617.530.419
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		135.863.421.137	374.035.322.027	79.597.044.401	279.217.467.369
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		4.220.711.588	12.856.017.396	2.536.256.444	6.400.063.050
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	37	2.030			4.171

Người lập biểu



Võ Phương Thảo

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mỹ Loan



NGUYỄN SỸ HÒE

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	9 tháng đầu	9 tháng đầu
		năm 2025	năm 2024
		VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
01	1. Lợi nhuận trước thuế	474.891.390.017	349.390.663.009
	2. Điều chỉnh cho các khoản		
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	183.309.638.064	186.513.831.486
03	- Các khoản dự phòng	11.113.148.254	1.761.995.247
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(12.958.942.598)	(1.140.125.294)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(21.782.821.267)	(10.091.927.839)
06	- Chi phí lãi vay	54.468.164.042	60.368.108.270
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	689.030.576.512	586.802.544.879
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu	106.058.019.985	(82.152.710.911)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho	(219.861.014.362)	(83.190.941.031)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả	40.340.370.740	62.531.565.266
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước	(332.201.533)	11.578.599.542
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	(18.148.585.752)	(7.603.449.378)
14	- Tiền lãi vay đã trả	(54.048.762.285)	(60.874.248.895)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(49.814.390.890)	(49.899.216.036)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(18.286.818.400)	(13.156.025.302)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	474.939.194.015	364.036.118.334
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ		
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	(317.063.448.914)	(92.961.619.483)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	33.399.680.798	16.457.711.586
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(1.600.000.000)	(52.203.900.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24.040.000.000	-
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	900.904.701
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	17.017.793.503	4.707.115.317
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(244.205.974.613)	(123.099.787.877)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	72.000.000.000
33	2. Tiền thu từ đi vay	4.310.929.317.459
34	3. Tiền trả nợ gốc vay	(4.243.571.135.754)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	-
35	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(169.634.356.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(102.276.174.295)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	128.457.045.107
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	470.850.849.148
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	7.486.134.336
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	606.796.028.591

Người lập biểu

Võ Phương Thảo

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Loan



NGUYỄN SỸ HÒE

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phú Tài được thành lập theo Quyết định số 150/QĐ-BQP ngày 10 tháng 11 năm 2004 của Bộ Quốc phòng về việc chuyển Công ty Phú Tài thuộc Quân khu 5 thành Công ty Cổ phần Phú Tài.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số 4100259236 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 30 tháng 12 năm 2004 và các lần thay đổi, đến nay lần cấp thay đổi gần nhất (lần thứ 30) vào ngày 08 tháng 07 năm 2025.

Vốn điều lệ của Công ty Tài ngày 30 tháng 09 năm 2025 là: 669.384.030.000 VND, tương đương 66.938.403 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ và các công ty con Tài ngày 30 tháng 09 năm 2025 là: 6.717 người (Tài ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 6.315 người).

Lĩnh vực kinh doanh: Sản xuất công nghiệp, kinh doanh thương mại, dịch vụ.

Ngành nghề kinh doanh: Hoạt động chính của Công ty và các công ty con là:

- Cát tạo đá và hoàn thiện đá granite, đá bazal, đá marble;
- Khai thác đá granite, đá bazal, khai thác đá, cát, sỏi làm vật liệu xây dựng;
- Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế; sản xuất các sản phẩm khác từ gỗ;
- Sản xuất đá dăm, bột đá và các sản phẩm tương tự;
- Cho thuê vận phông;
- Mua bán các sản phẩm từ đá granite, đá bazal, đá marble;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác;
- Mua bán xe ô tô và phụ tùng; bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác;
- Đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Cấu trúc tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30 tháng 09 năm 2025 bao gồm:

Tên công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1. Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuấn Đạt	Xã Phú Mỹ Tây, tỉnh Gia Lai	100%	Khai thác, chế biến đá
2. Công ty CP Đá Universal	P. Tân Nhơn Phú, TP Hồ Chí Minh	60%	Kinh doanh, chế biến đá
3. Công ty CP Vina G7	P. Tam Phước, tỉnh Đồng Nai	75%	Kinh doanh, chế biến gỗ
4. Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định	P. Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai	100%	Mua bán, sửa chữa xe ô tô
5. Công ty TNHH MTV Toyota Đá Năng	P. Hòa Cường, TP Đà Nẵng	100%	Mua bán, sửa chữa xe ô tô
6. Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai	P. Tam Phước, tỉnh Đồng Nai	100%	Kinh doanh, chế biến gỗ
7. Công ty Sản xuất Đá Granit - TNHH	Xã Sơn Hòa, tỉnh Đắk Lắk	70%	Khai thác, chế biến đá
8. Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài	P. Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai	100%	Kinh doanh bất động sản

Tên công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
9. Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu Phú Yên	Xã Xuân Lãnh, tỉnh Đắk Lắk	100%	Khai thác, chế biến đá
10. Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Sơn Phát	Xã Vạn Thắng, tỉnh Khánh Hòa	99%	Khai thác, chế biến đá
11. Công ty CP Đá Phú Tài Ninh Thuận	P. Đông Hải, Tỉnh Khánh Hòa	98%	Sản xuất, chế biến đá
12. Công ty TNHH MTV Đá thạch anh cao cấp Phú Tài	Xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	100%	Sản xuất, chế biến đá
13. Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định	Xã Xuân An, tỉnh Gia Lai	100%	Sản xuất giường, tủ, bàn ghế
14. Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình Định	P. Quy Nhơn Tây, Tỉnh Gia Lai	100%	Sản xuất, chế biến đá và bột đá
15. Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Yên Bái	Xã Mường Lai, tỉnh Lào Cai	100%	Khai thác, chế biến đá
16. Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa	Xã Tu Bông, Tỉnh Khánh Hòa	100%	Khai thác, chế biến đá
17. Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai	Xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	100%	Khai thác, chế biến đá
18. Công ty TNHH MTV Phú Tài Home	P. Hạnh Thông, TP Hồ Chí Minh	100%	Thương mại các sản phẩm gỗ, đá
19. Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trị	P. Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai	60%	Kinh doanh bất động sản
20. Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều	Phường Bình An, tỉnh Gia Lai	100%	Sản xuất dăm gỗ, viên nén

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có

khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

2.4 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Mức phân bổ các loại chi phí trả trước và lợi thế thương mại;
- Phân loại về dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tại cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ, Công ty sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

2.8 Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mua trong năm được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Hợp nhất kinh doanh" và "Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết".

Trong báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu năm tài chính, Công ty thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các năm trước, Công ty điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuận đến đầu năm tài chính.
- Đối với phần điều chỉnh do chênh lệch đánh giá lại tài sản và chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán của các năm trước, Công ty xác định điều chỉnh vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán theo số đã điều chỉnh lũy kế thuận.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết phát sinh trong năm, Công ty loại trừ phần cổ tức ưu đãi của các cổ đông khác (nếu cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu), số dự kiến trích quỹ khen thưởng, phúc lợi của công ty liên doanh, liên kết; phần lãi liên quan tới giao dịch công ty liên doanh, liên kết góp vốn hoặc bán tài sản cho Công ty trước khi xác định phần sở hữu của Công ty trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên doanh, liên kết năm tài chính. Sau đó Công ty điều chỉnh giá trị khoản đầu tư tương ứng với phần sở hữu trong lãi, lỗ của công ty liên doanh liên kết và ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Báo cáo tài chính của công ty liên doanh liên kết được lập cùng năm với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.9 Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tố phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

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, các khế ước vay nợ, 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 phòng 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.

2.10 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

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

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.11 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.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu phát sinh các khoản chi phí sau ghi nhận ban đầu làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm mà chi phí phát sinh.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	04 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 12 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 08 năm
- Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 12 năm
- Chi phí đèn bù san lấp mặt bằng	10 - 25 năm
- Quyền sử dụng đất	50 năm
- Quyền khai thác mỏ đá	10 - 25 năm
- Phần mềm máy vi tính	05 năm
- Tài sản cố định vô hình khác	02 - 20 năm

2.12 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
--------------------------	--------

2.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.14 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.15 Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất và hạ tầng trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê gắn với hạ tầng mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 năm đến 03 năm.

Chi phí phục vụ khai thác mỏ được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 03 tháng đến 60 tháng.

Chi phí sửa chữa lớn máy móc, thiết bị, nhà xưởng, văn phòng được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 năm đến 03 năm.

Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 năm đến 03 năm.

2.16 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tố phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.17 Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.18 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.19 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hãng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí thuế đất, chi phí vận chuyển... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.20 Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm tài chính được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

Chi phí hoàn nguyên môi trường cho các mỏ khai thác được trích trước căn cứ theo tổng dự toán chi phí phục hồi môi trường và thời hạn khai thác mỏ đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Việc trích trước này đảm bảo được nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí tránh việc biến động chi phí lớn cho năm tài chính thực hiện hoàn nguyên môi trường.

2.21 Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tính hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.22 Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền

kiểm soát hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.23 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh gồm: chiết khấu thương mại và giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu trên báo cáo tài chính của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

2.24 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

2.25 Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.26 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ. Chi phí bán hàng chủ yếu bao gồm: chi phí vật liệu, bao bì phục vụ bán hàng; các chi phí về lương nhân viên, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên bán hàng; chi phí vận chuyển; chi phí thủ tục hải quan, chi phí logistics; và các chi phí khác.

2.27 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý, chi phí vật liệu, công cụ văn phòng, khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp, chi phí hội nghị, tổng kết, chi phí du lịch, nghỉ mát cho người lao động và các chi phí khác.

2.28 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Chính sách ưu đãi thuế

Dự án	Văn bản	Các ưu đãi về thuế TNDN	Ưu đãi đang được hưởng
Nhà máy chế biến gỗ nổi thất tại Lô B10C, B11, B12 Cụm công nghiệp Cát Nhơn, xã Cát Nhơn, huyện Phú Cát, tỉnh Bình Định	Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2720780240 ngày 04 tháng 09 năm 2020 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định	Được hưởng thuế suất ưu đãi 10% thuế TNDN trong thời hạn 15 năm kể từ năm đầu tiên có doanh thu từ dự án và ưu đãi miễn thuế 4 năm, giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo từ năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế từ dự án	Đang trong thời gian được hưởng thuế suất ưu đãi 10% và đang được miễn thuế TNDN
Nhà máy Chế biến đá Thạch anh cao cấp tại Khu công nghiệp Dệt may Nhơn Trạch, thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 7675111413 ngày 30 tháng 07 năm 2019 được cấp bởi Ban Quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai	Được miễn thuế TNDN trong 2 năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong 4 năm tiếp theo kể từ năm đầu tiên dự án có thu nhập chịu thuế	Đang trong thời gian được hưởng ưu đãi giảm 50% thuế TNDN

Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành:

Trong kỳ báo cáo tài chính từ 01/01/2025 đến 30/09/2025, Công ty được áp dụng các mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.29 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quý khen thưởng, phúc lợi và Quý khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.30 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.31 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hợp nhất hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	20.126.412.639	16.319.820.445
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	423.707.532.735	271.504.251.202
Các khoản tương đương tiền (i)	162.962.083.217	183.026.777.501
	606.796.028.591	470.850.849.148

(i) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng có giá trị 162.962.083.217 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4.75%/năm.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư dài hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	1.600.000.000	-	-	-
	1.600.000.000	-	-	-

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn 15 tháng, giá trị 1.600.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn với lãi suất 4,5%/năm

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Chứng khoán kinh doanh

	Mã CK	30/09/2025			01/01/2025		
		Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt	PDR	2.643.541.000	2.579.500.000	(84.141.000)	2.570.448.187	2.484.000.000	(86.448.187)
Tổng Công ty Viglacera - CTCP	VGC	-	-	-	3.493.184.850	3.281.350.000	(211.834.850)
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP	KBC	-	-	-	5.984.868.619	5.766.400.000	(218.468.619)
Tổng Công ty MBLand		450.000.000			450.000.000		-
Công ty CP Chứng khoán Thành	HCM	4.758.680.918	4.758.680.918	-	-	-	-
Công ty CP CK SSI	SSI	4.180.826.650	3.970.650.000	(210.176.650)	-	-	-
Công ty Cổ phần FPT	FPT	9.607.389.500	8.835.000.000	(772.389.500)	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	GEX	4.152.530.327	4.040.400.000	(112.130.327)	-	-	-
Chứng khoán và công cụ tài chính khác		19.840.642.809	19.315.780.521	(524.862.288)	14.986.623.796	14.089.732.908	(896.890.888)
		<u>45.633.711.204</u>	<u>43.500.011.439</u>	<u>(1.683.699.765)</u>	<u>27.485.125.452</u>	<u>25.621.482.908</u>	<u>(1.413.642.544)</u>

Công ty Cổ phần Phú Tài
 Số 278 Nguyễn Thị Định, Phường Quy Nhơn Nam
 Tỉnh Gia Lai

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

	Địa chỉ	30/09/2025		01/01/2025	
		Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu
		%	VND	%	VND
Công ty CP Vật liệu Xây dựng Phú Yên	Đắk Lắk	49,01%	17.739.207.150	49,01%	16.394.418.920
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà	Gia Lai	50,00%	239.857.173.787	50,00%	239.768.417.811
			<u>257.396.380.937</u>		<u>256.160.836.731</u>

d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Đầu tư Công nghiệp Hóa chất Lào Cai	-	-	600.000.000	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>600.000.000</u>	<u>-</u>

5 PHẢI THU NGÁN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Masterbrand Cabinets INC	97.420.231.214	-	127.429.950.735	-
Brico Depot Sas	-	-	23.096.894.005	-
Carrefour Imports SAS	-	-	31.950.203.172	-
Home Goods Inc	-	-	6.068.396.073	-
Forest Products Distributors Inc.	19.859.137.222	-	42.949.819.728	-
B and Q Pic	-	-	25.600.977.597	-
Noble House Home Furnishings LLC (i)	64.950.404.920	(54.522.852.855)	63.901.877.467	(54.410.301.475)
TJX Australia Pty Limited	4.091.565.317	-	11.813.756.608	-
Fabuwood	70.848.758.282	-	30.665.685.307	-
Công ty TNHH Gỗ Huỳnh Lê	8.663.279.080	-	18.850.724.554	-
Các khách hàng khác	522.057.803.009	(17.270.616.539)	507.461.329.050	(10.783.268.236)
	787.891.179.044	(71.793.468.394)	887.789.624.296	(65.193.569.711)

- (i) Ngày 11 tháng 9 năm 2023, 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 theo Chương 11 của Bộ Luật Phá sản Hoa Kỳ. Do đó, Công ty chưa thể thu hồi được khoản nợ phải thu Noble House liên quan đến một số đơn hàng sản phẩm gỗ đã bán cho Noble House trong năm 2023. Thông qua Công ty Luật đại diện cho các thành viên của Ủy ban chủ nợ không đảm bảo, Công ty đã đề trình đến cơ quan Tòa án các yêu cầu để buộc Noble House phải thanh toán toàn bộ số nợ cho Công ty, trong đó bao gồm yêu cầu thanh toán vào ngày 21 tháng 06 năm 2024 có giá trị 446.138,17 USD của các hàng hóa mà Noble House đã nhận từ Công ty sau khi nộp đơn phá sản và trong vòng 20 ngày trước ngày nộp đơn theo Điều 503(b)(9) của Chương 11 Bộ Luật Phá sản Hoa Kỳ. Tuy nhiên, đến nay toàn bộ các yêu cầu của Công ty chưa được đáp ứng. Công ty đang tiếp tục làm việc với Công ty Luật để làm rõ các vướng mắc và tiếp tục các thủ tục nhằm thu hồi nợ. Căn cứ theo tài liệu nộp tại Tòa án về báo cáo hoạt động hàng tháng của Noble House và quy định của Điều 503(b)(9) của Chương 11 Bộ Luật Phá sản Hoa Kỳ, Công ty đã đánh giá mức trích lập dự phòng Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là 54,52 tỷ VND (chiếm 84% giá trị của khoản nợ phải thu).

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÀN NGĂN HẠN

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Thiên Thành	-	-	7.164.142.350	-
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Kim Hưng Thịnh	-	-	13.761.481.322	-
Cơ sở kinh doanh Lê Văn Viên	20.259.116.649	-	18.000.000.000	-
Các khách hàng khác	93.722.905.529	(1.501.820.700)	82.870.446.293	(1.501.820.700)
	113.982.022.178	(1.501.820.700)	121.796.069.965	(1.501.820.700)

7 PHẢI THU VÉ CHO VAY NGĂN HẠN

	01/01/2025		30/09/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	60.000.000.000	-	55.000.000.000	-
Đào Thị Liên	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
Lê Thị Trang	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
Lê Hoài Ngọc	10.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Bên khác	40.640.000.000	-	21.600.000.000	-
Công ty CP Đầu tư An Phát Land	40.640.000.000	-	21.600.000.000	-
	100.640.000.000	-	76.600.000.000	-

Phải thu vé cho vay ngắn hạn Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là các khoản cho Bà Đào Thị Liên vay 25 tỷ VND, Bà Lê Thị Trang vay 25 tỷ VND và Ông Lê Hoài Ngọc vay 5 tỷ VND theo các hợp đồng ký giữa Công ty và các cá nhân; loại tiền cho vay là VND; lãi suất cho vay được thả nổi theo lãi suất ngân hàng thương mại; mục đích cho vay để thu lãi hằng kỳ; thời hạn cho vay là từ 12 tháng trở xuống, hình thức đảm bảo khoản vay là tín chấp.

8 PHẢI THU KHÁC

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về lãi tiền gửi	3.163.810.559	-	6.798.901.911	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	2.260.501.500	-	1.552.001.000	-
Phải thu về tạm ứng	26.254.337.549	(1.368.225.000)	22.219.789.456	-
Ký cược, ký quỹ các hợp đồng kinh tế	514.400.217	-	665.258.540	-
Phải thu tiền bảo lãnh hợp đồng chuyển nhượng quyền khai thác mỏ đá Yên Bái	55.250.000.000	-	67.690.337.355	-
Phải thu về liên BHXH, BHYT, BHTN	1.241.643.675	-	1.300.136.372	-
Các khoản phải thu về phí bảo trì	3.371.939.914	-	7.686.092.954	-
Phải thu về tiền tạm ứng chi phí giải phóng mặt bằng	-	-	64.908.372.000	-
Phải thu khác	8.213.813.768	-	5.162.472.698	-
	100.270.447.082	(1.368.225.000)	177.883.362.286	-
b) Dài hạn				
Phải thu về tạm ứng	5.288.967.230	-	6.918.567.230	-
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng trừ vào tiền thuê đất tại Xi nghiệp Thăng Lợi (i)	2.481.838.674	-	2.481.838.674	-
Ký cược, ký quỹ	20.942.311.441	-	19.499.920.277	-
- Tiền ký quỹ phục hồi môi trường sau khai thác mỏ (ii)	20.484.611.441	-	19.045.220.277	-
- Các khoản đặt cọc	457.700.000	-	454.700.000	-
	28.713.117.345	-	28.900.326.181	-
c) Trong đó: Bên liên quan				
Công ty CP Vật liệu Xây dựng Phú Yên	2.260.501.500	-	1.552.001.000	-
	2.260.501.500	-	1.552.001.000	-

(i) Tiền đền bù giải phóng mặt bằng tại Xi nghiệp Thăng Lợi sẽ tiếp tục được bù trừ với tiền thuê đất phải nộp theo thông báo tiền thuê đất hàng năm.

(ii) Đây là các khoản tiền ký quỹ phục hồi môi trường đối với hoạt động khai thác đã được Công ty nộp theo các thông báo của cơ quan có thẩm quyền.

9 NỢ XẤU

Các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Nobie House Home Furnishings LLC	64.950.404.920	10.427.552.065	63.901.877.467	9.491.575.992
Công ty TNHH Tân Cường	1.175.007.342	-	1.175.007.342	-
Công ty TNHH Hà Bình	668.552.930	-	668.552.930	-
Các đối tượng khác	25.862.934.549	7.585.833.562	23.732.049.398	13.290.520.734
	92.676.899.741	18.013.385.647	89.477.487.137	22.782.096.726

10 HÀNG TỒN KHO

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	-	-	2.448.441.300	-
Nguyên liệu, vật liệu	431.221.528.194	-	427.654.351.724	-
Công cụ, dụng cụ	231.018.884	-	709.066.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	984.991.977.971	(847.641.816)	619.380.205.232	-
- Sản phẩm dở, gỗ	370.109.399.893	(847.641.816)	376.055.400.914	-
- Bất động sản (i)	614.156.538.586	-	242.671.835.041	-
- Dịch vụ sửa chữa	726.039.492	-	652.969.277	-
Thành phẩm	157.948.845.135	-	341.716.982.980	-
- Bất động sản (ii)	31.404.755.497	-	179.909.699.336	-
- Sản phẩm dở, gỗ	126.544.089.638	-	161.806.983.642	-
Hàng hoá	100.413.778.843	-	63.037.067.429	-
	1.674.807.149.027	(847.641.816)	1.454.946.134.665	-

(i) Đây là chi phí đầu tư xây dựng Dự án chung cư cao tầng Phú Tài Central Life, được thực hiện theo Quyết định số 43/QĐ-HĐQT ngày 25 tháng 05 năm 2022 của Hội đồng quản trị Công ty CP Phú Tài, với các thông tin chính như sau:

- Tên dự án: Dự án tại Khu đất Kho Việt Răng cũ (phần còn lại), phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.
- Tên thương mại: Chung cư cao tầng Phú Tài Central Life;
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Bất Động Sản Phú Tài;
- Địa điểm đầu tư: đường Hoàng Văn Thụ, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định;
- Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng chung cư thương mại;
- Quy mô dự án: diện tích đất là 2.920 m²; tổng diện tích xây dựng công trình là 1.271,15 m²; số tầng nổi (không kể hầm, tầng kỹ thuật và mái) là 25 tầng; tổng số căn hộ 380 căn (trong đó căn hộ ở có chức năng thương mại là 12 căn, căn hộ ở là 368 căn);
- Tổng mức đầu tư của dự án: 614.961.486.209 VND;
- Nguồn vốn đầu tư: vốn tự có, vốn vay và vốn lưu động;
- Thời gian thực hiện dự án: từ tháng 11 năm 2021 dự kiến đến tháng 6 năm 2025.

(ii) Thành phẩm bất động sản là các căn hộ đã hoàn thành chờ bán hoặc bán giao tại Dự án chung cư cao cấp hồ sinh thái đầm Đồng Đa (Phú Tài Residence) tại Đường Lê Đức Thọ, phường Hải Cảng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định gồm 634 căn hộ. Đến ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty TNHH MTV Bất Động Sản Phú Tài (công ty con) đã bán giao 614 căn hộ, số dư còn lại là giá trị của 20 căn hộ.

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí phục vụ khai thác mỏ	867.209.985	1.316.913.856
Công cụ dụng cụ xuất đúng	10.697.405.422	6.093.335.575
Chi phí sửa chữa máy móc, thiết bị, nhà xưởng	6.950.757.113	6.036.190.009
Chi phí tiền bảo hiểm	5.591.421.227	4.918.449.294
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	6.026.470.239	8.180.878.049
	30.133.263.986	26.545.767.383
b) Dài hạn		
Chi phí trả trước về tiền thuê đất và cơ sở hạ tầng (i)	146.122.390.952	149.908.389.787
Chi phí về quyền thuê đất Nhà máy Sơn Phát và mỏ đá Đa Lộc	45.008.299.918	45.747.578.825
Chi phí phục vụ khai thác mỏ	20.518.033.753	18.315.023.373
Công cụ dụng cụ xuất đúng	8.734.454.643	8.560.238.809
Chi phí sửa chữa lớn máy móc, thiết bị, nhà xưởng	11.958.635.841	10.817.407.647
Chi phí trả trước dài hạn khác	6.808.718.292	8.684.339.138
	238.150.533.407	242.032.977.579

(i) Công ty và các công ty con có ký các hợp đồng thuê đất và cơ sở hạ tầng để làm địa điểm cho các nhà máy sản xuất gỗ và đá tại các tỉnh Bình Định, Đồng Nai, Phú Yên, Khánh Hòa với thời gian thuê từ 03 năm đến 50 năm. Công ty và các công ty con đã thanh toán trước cho thời gian thuê và thực hiện phân bổ vào chi phí hàng năm theo thời hạn thuê.

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	1.269.258.809.807	1.731.064.437.849	344.196.142.376	5.680.577.197	157.002.064	3.350.356.969.293
Mua trong kỳ	-	242.435.889.012	51.664.978.582	2.729.235.216	-	296.829.902.810
Đầu tư XDCB hoàn thành	98.253.061.627	-	-	-	-	98.253.061.627
Phân loại lại	146.250.000	-	(146.250.000)	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	(1.541.238.588)	(56.073.327.791)	(10.534.695.606)	(398.961.778)	-	(68.548.223.763)
Số dư cuối kỳ	1.366.116.882.846	1.917.426.799.070	385.180.175.352	8.010.850.635	157.002.064	3.676.891.709.967
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	610.768.980.349	1.001.350.129.993	191.300.798.358	4.165.203.559	157.002.064	1.807.752.114.323
Khấu hao trong kỳ	46.438.418.061	108.359.754.583	23.403.590.899	348.129.084	-	178.549.892.627
Phân loại lại	(14.824.247)	28.149.338	(13.325.091)	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	(1.267.078.848)	(30.050.962.210)	(6.575.186.219)	(398.961.778)	-	(38.293.189.055)
Số dư cuối kỳ	655.925.495.315	1.079.860.016.147	208.114.877.947	4.114.370.865	157.002.064	1.948.171.762.338
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	658.489.829.458	729.704.307.856	152.895.344.018	1.515.373.638	-	1.542.604.854.970
Tại ngày cuối kỳ	710.191.387.531	837.566.782.923	177.065.297.405	3.896.479.770	-	1.728.719.947.629

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là 423.989.853.811 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 832.800.612.374 VND)

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là 571.583.663.325 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 537.891.862.357 VND).

13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chi phí đền bù giải phong mất bằng	Quyền sử dụng đất	Quyền khai thác mỏ	Phần mềm quản lý	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	11.755.395.393	10.147.439.000	13.257.407.242	86.416.000	731.525.918	35.978.183.553
Mua trong kỳ	-	-	-	2.760.000.000	-	2.760.000.000
Giảm khác	-	-	-	(86.416.000)	-	(86.416.000)
Số dư cuối kỳ	11.755.395.393	10.147.439.000	13.257.407.242	2.760.000.000	731.525.918	38.651.767.553
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	11.120.871.709	3.828.719.126	4.467.735.439	86.416.000	731.525.918	20.035.268.192
Khấu hao trong kỳ	253.921.752	222.791.679	369.941.167	536.666.668	101.522.102	1.484.843.368
Giảm khác	-	-	-	(86.416.000)	-	(86.416.000)
Số dư cuối kỳ	11.374.793.461	3.851.510.805	4.837.676.606	536.666.668	833.048.020	21.433.695.560
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	634.523.684	6.518.719.874	8.789.671.803	-	-	15.942.915.361
Tại ngày cuối kỳ	380.601.932	6.295.928.195	8.419.730.636	2.223.333.332	(101.522.102)	17.218.071.993

14 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	5.682.906.669	5.682.906.669
Số dư cuối kỳ	5.682.906.669	5.682.906.669
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	530.404.816	530.404.816
Khấu hao trong kỳ	170.487.198	170.487.198
Số dư cuối kỳ	700.891.814	700.891.814
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	5.152.502.053	5.152.502.053
Tại ngày cuối kỳ	4.982.014.855	4.982.014.855

15 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỨ DANG

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Mua sắm	28.532.392.589	51.187.382.760
- Máy móc thiết bị ngành đá	28.226.326.575	1.143.950.802
- Máy móc thiết bị ngành gỗ	304.066.014	-
- Dây chuyền ép - sản xuất đá tấm thạch anh nhân tạo	-	50.043.431.958
Xây dựng cơ bản	9.124.963.840	21.988.134.418
- Dự án Nhà máy chế biến nguyên liệu đá thạch anh	-	7.795.137.591
- Chi phí xây dựng mỏ đá Sông Hình	1.039.864.500	1.039.964.500
- Các dự án khác	8.084.999.340	13.153.032.327
	37.657.356.429	73.175.517.178

16 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Số dư đầu năm	8.840.095.922	11.984.731.350
Giá trị lợi thế thương mại phát sinh trong kỳ (i)	16.054.703.751	-
Số phân bổ trong kỳ	2.477.265.769	3.124.535.428
Số dư cuối kỳ	22.417.533.904	8.840.095.922

(i) Giá trị lợi thế thương mại phát sinh trong kỳ	<u>30/09/2025</u>
Đầu tư góp vốn vào công ty con Cty TNHH MTV Phúc Tân Kiều	18.420.000.000
Vốn chủ sở hữu Cty TNHH MTV Phúc Tân Kiều tại thời điểm mua	2.365.296.249
Vốn chủ sở hữu	4.500.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(2.134.703.751)
Giá trị lợi thế thương mại phát sinh trong kỳ	<u>16.054.703.751</u>

17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số cơ khả năng trả nợ	Giá trị	Số cơ khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	1.789.767.634	1.789.767.634
Công ty CP Vật liệu Xây dựng Phú Yên	-	-	1.789.767.634	1.789.767.634
Bên khác	509.408.046.853	509.408.046.853	449.119.778.427	449.119.778.427
Công ty TNHH Hoàng Giang	26.606.910.799	26.606.910.799	43.638.312.281	43.638.312.281
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế	7.748.955.752	7.748.955.752	10.292.018.532	10.292.018.532
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Giang Đạt Thành	8.140.627.690	8.140.627.690	11.610.517.430	11.610.517.430
Công ty TNHH MTV gỗ Hoàng Thống	28.336.216.461	28.336.216.461	19.892.627.286	19.892.627.286
Công ty TNHH Hoàng Trang	3.453.080.289	3.453.080.289	1.711.630.977	1.711.630.977
Các người bán khác	477.618.750.103	477.618.750.103	427.515.520.164	427.515.520.164
	<u>551.904.541.094</u>	<u>551.904.541.094</u>	<u>516.450.394.304</u>	<u>516.450.394.304</u>

18 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Khách hàng trả trước tiền mua nhà dự án bất động sản (i)	35.714.561.489	18.709.383.513
Công ty CP Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	5.320.035.704
Tradepoint	-	6.780.419.253
Các khoản người mua trả tiền trước khác	43.757.703.356	38.076.359.396
	<u>79.472.264.845</u>	<u>68.886.197.866</u>

- (i) Đây là các khoản khách hàng trả trước tiền mua nhà của Dự án chung cư cao tầng Phú Tài Central Life do Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài (công ty con) thực hiện.

19 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	288.484.373	8.730.400.817	57.352.071.308	61.681.795.960	597.279	4.112.789.071
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	825.931.890	825.931.890	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	327.126.570	38.601.005.668	87.972.835.948	49.814.380.890	327.177.388	76.759.501.544
Thuế thu nhập cá nhân	896.312	494.243.197	11.204.369.568	11.366.918.780	49.979.610	380.777.283
Thuế tài nguyên	-	1.875.234.704	23.472.405.343	22.595.906.627	-	2.751.733.420
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	193.032.746.889	198.595.068.430	6.226.320.135	663.998.594
Các loại thuế khác	-	-	16.894.000	16.894.000	-	-
Các khoản phí, lệ phí và phải nộp khác	180.981.123	7.567.510.983	22.214.495.648	17.050.223.988	-	12.550.801.520
	797.488.376	57.268.395.369	396.091.750.594	361.947.130.565	6.604.074.412	97.219.601.432

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay	288.526.847	900.416.266
Trích trước tiền thuê đất	6.757.174.811	1.434.411.825
Trích trước chi phí tiền điện	9.189.886.145	5.532.529.834
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới	408.345.600	2.354.844.671
Chi phí môi giới chuyển nhượng mô đất Yên Bái	13.750.000.000	13.750.000.000
Trích trước chi phí vận tải, vận chuyển	2.601.489.758	2.648.256.662
Trích trước chi phí thiết kế, vật tư đi kèm	643.417.842	245.188.210
Trích trước chi phí khuyến mại hoạt động bán xe ô tô	297.000.000	-
Chi phí phải trả khác	5.179.373.125	4.352.742.588
	39.095.174.128	31.218.390.054

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	8.546.304.112	8.885.702.908
Phải trả về BHXH, BHYT, BHTN	2.306.926.616	146.038.192
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.850.000.000	150.000.000
Cổ tức lợi nhuận phải trả	2.665.899.800	2.591.748.300
Lãi vay phải trả Công ty CP Vinacarm	200.000.000	200.000.000
Lãi vay phải trả ngân hàng và tổ chức khác	2.231.382.852	1.196.091.676
Tiền thuê đất phải trả Cục Tài chính - Bộ Quốc phòng	5.802.538.084	5.280.047.229
Tiền đóng phí, đoàn phí công đoàn	2.543.350.112	2.180.841.497
Phải trả về tạm ứng	234.343.840	592.717.075
Phải trả khác	3.917.982.355	6.215.117.636
	30.298.727.771	27.420.304.513
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	323.533.200	381.889.200
	323.533.200	381.889.200
c) Trong đó: Bên liên quan		
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà	1.750.798.472	883.260.097
	1.750.798.472	883.260.097

22 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	01/01/2025		Trong kỳ		30/09/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn (i)						
Vay ngắn hạn	1.430.746.465.245	1.430.746.465.245	3.965.199.923.595	4.132.810.936.686	1.264.135.452.174	1.264.135.452.174
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	40.140.373.536	40.140.373.536	12.815.764.902	35.315.764.902	17.640.373.536	17.640.373.536
	<u>1.470.886.838.781</u>	<u>1.470.886.838.781</u>	<u>3.979.015.688.497</u>	<u>4.168.126.701.568</u>	<u>1.281.775.825.710</u>	<u>1.281.775.825.710</u>
b) Vay dài hạn						
Vay dài hạn (ii)	121.664.414.571	121.664.414.571	344.943.517.246	110.780.199.088	355.847.732.729	355.847.732.729
Trái phiếu thường	-	-	-	-	-	-
Nợ thuế tài chính dài hạn	-	-	-	-	-	-
	<u>121.664.414.571</u>	<u>121.664.414.571</u>	<u>344.943.517.246</u>	<u>110.760.199.088</u>	<u>355.847.732.729</u>	<u>355.847.732.729</u>
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	(40.140.373.536)	(40.140.373.536)	(12.815.764.902)	(35.315.764.902)	(17.640.373.536)	(17.640.373.536)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<u>81.524.041.035</u>	<u>81.524.041.035</u>			<u>338.207.359.193</u>	<u>338.207.359.193</u>

(i) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn và nợ dài hạn đến hạn trả như sau:

	Lãi suất vay	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	30/09/2025		01/01/2025	
				USD	VND	USD	VND
Vay ngắn hạn (VND)							
<i>Bên liên quan</i>							
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hóa	0,5%/năm	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tin chấp		1.244.876.749.352		1.402.244.376.358
					229.660.000.000		234.910.000.000
					229.660.000.000		234.910.000.000
<i>Bên khác</i>					1.015.216.749.352		1.167.334.376.358
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp (*)		78.898.083.373		84.580.374.161
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp (*)		358.130.757.723		430.760.131.556
Ngân hàng TMCP Quân đội	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp (*)		279.989.034.965		238.104.211.037
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp (*)		234.373.476.257		328.557.662.215
Ngân hàng HSBC Việt Nam	Theo từng hợp đồng vay	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tin chấp		18.170.416.867		37.248.629.177
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	Theo từng hợp đồng vay	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp (*)		45.854.980.167		41.562.165.345
Vay ngắn hạn khác	Theo từng hợp đồng vay	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tin chấp		-		6.521.302.867
Vay ngắn hạn (USD)				400.723,73	19.258.702.822	1.115.497,98	28.502.088.887
<i>Bên khác</i>				400.723,73	19.258.702.822	1.115.497,98	28.502.088.887
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp (*)	400.723,73	10.600.511.444	633.700,98	16.191.693.740
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	Theo từng hợp đồng vay	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tin chấp	-	8.658.191.378	481.797,00	12.310.395.147
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (VND)					17.640.373.536		40.140.373.536
					<u>1.281.775.825.710</u>		<u>1.470.886.838.781</u>

(ii) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn như sau:

	Loại tiền	Lãi suất	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	30/09/2025	01/01/2025
						VND	VND
Bên khác							
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn	VND	Thả nổi	2028	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thẻ chấp (*)	104.336.437.251	67.500.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	Thả nổi	2030	Phục vụ dự án	Thẻ chấp (*)	54.228.203.171	54.164.414.571
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bình Định	VND	Thả nổi	2030	Phục vụ dự án	Thẻ chấp (*)	65.000.000.000	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	Thả nổi	2029	Phục vụ dự án	Thẻ chấp (*)	132.283.092.307	
						355.847.732.729	121.664.414.571
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng						(17.640.373.536)	(40.140.373.536)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng						338.207.359.193	81.524.041.035

23 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	2.106.169.851	2.158.999.718
	<u>2.106.169.851</u>	<u>2.158.999.718</u>
b) Dài hạn		
Chi phí hoàn nguyên môi trường (i)	12.603.093.728	10.993.338.327
Chi phí thuê đất chưa có hợp đồng (ii)	8.115.200.000	5.644.800.000
	<u>18.718.293.728</u>	<u>16.638.138.327</u>

(i) Dự phòng chi phí hoàn nguyên môi trường cho các mỏ khai thác được trích trước căn cứ theo tổng dự toán chi phí phục hồi môi trường và thời hạn khai thác mỏ đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

(ii) Chi phí tiền thuê đất tại một số mỏ tại tỉnh Bình Định. Do chưa ký hợp đồng thuê đất và chưa có thông báo nộp tiền thuê đất của Cục thuế tỉnh Bình Định nên Công ty đang tạm trích trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm căn cứ trên đơn giá thuê đất do UBND tỉnh Bình Định công bố.

24 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	669.384.030.000	-	1.635.896.772.394	418.222.554.667	53.214.594.645	2.776.717.951.706
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	279.217.467.369	6.400.063.050	285.617.530.419
Tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2023	-	-	-	(167.346.007.500)	-	(167.346.007.500)
Trích bổ sung vốn khác của Chủ sở hữu	-	-	38.299.905.785	(38.299.905.785)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(11.832.244.611)	(89.163.949)	(11.921.408.560)
Tăng do Công ty con tặng vốn	-	-	-	-	72.000.000.000	72.000.000.000
Số dư cuối kỳ trước	669.384.030.000	-	1.674.196.678.179	479.961.864.140	131.525.493.746	2.955.068.066.065
Số dư đầu năm nay	669.384.030.000	-	1.648.102.008.793	585.810.663.087,0	129.592.297.796	3.032.888.999.676
Trích bổ sung vốn khác của Chủ sở hữu	-	-	100.149.713.414	(100.149.713.414,0)	-	-
Lãi trong kỳ này	-	-	-	374.035.322.027,0	12.856.017.396	386.891.339.423
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(167.302.507.506,0)	(2.405.000.000)	(169.708.507.500)
Công ty con chia lợi nhuận bằng vốn khác của chủ sở hữu	-	-	(18.399.623.086)	18.399.623.086,0	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(16.873.750.877,0)	(570.237.741)	(17.443.988.618)
Chi phí tư vấn phát hành cổ phiếu	-	(175.000.000)	-	-	-	(175.000.000)
Giảm khác	-	-	-	(10.387.093,0)	1	(10.387.092)
Số dư cuối kỳ này	669.384.030.000	(175.000.000)	1.729.852.099.121	693.909.249.316	139.472.077.452	3.232.442.455.889

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2025	Tỷ lệ	01/01/2025	Tỷ lệ
	VND		VND	
Ông Lê Văn Võ	88.718.230.000	13,25%	88.591.230.000	13,23%
Ông Lê Văn Thảo	58.148.600.000	8,69%	58.148.600.000	8,69%
Ông Nguyễn Sỹ Hào	41.878.290.000	6,26%	41.878.290.000	6,26%
Ông Lê Văn Lộc	41.197.050.000	6,15%	40.963.050.000	6,12%
Các cổ đông khác	439.441.860.000	65,65%	439.802.860.000	65,70%
Cộng	669.384.030.000	100%	669.384.030.000	100%

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	669.384.030.000	669.384.030.000
- Vốn góp cuối kỳ	669.384.030.000	669.384.030.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	2.591.748.300	335.755.800
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	169.708.507.500	167.346.007.500
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	169.708.507.500	167.346.007.500
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền trong kỳ	169.634.356.000	167.325.108.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	169.634.356.000	167.325.108.000
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	2.665.899.800	356.657.300

d) Cổ phiếu

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	66.938.403	66.938.403
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	66.938.403	66.938.403
- Cổ phiếu phổ thông	66.938.403	66.938.403
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	66.938.403	66.938.403
- Cổ phiếu phổ thông	66.938.403	66.938.403
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ Cổ phiếu		

25 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	812.893.909	868.301.189
Từ 1 năm đến 5 năm	1.151.861.727	587.433.955

b) Tài sản thuế ngoài

Công ty và các công ty con có các hợp đồng thuê đất với Nhà nước nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh tại các địa phương. Theo các hợp đồng này, Công ty và các công ty con phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Ngoài ra, Công ty và các công ty con cũng có các hợp đồng thuê lại đất đã phát triển hạ tầng tại các Khu công nghiệp (chi tiết tại Thuyết minh số 11) nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty và các công ty con đã trả tiền thuê cơ sở hạ tầng một lần cho cả thời gian thuê.

c) Ngoại tệ các loại

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
USD	1.479.866,88	1.114.769,01
EUR	3.870,54	26.042,83

d) Nợ khó đòi đã xử lý

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Nợ khó đòi đã xử lý	5.848.978.892	5.848.978.892

26 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>9 tháng đầu</u>	<u>9 tháng đầu</u>
	<u>năm 2025</u>	<u>năm 2024</u>
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	5.133.003.035.395	4.458.577.835.124
- Doanh thu bán các sản phẩm đá	1.354.376.076.685	1.308.517.988.641
- Doanh thu bán các sản phẩm gỗ	2.871.078.148.413	2.548.837.556.392
- Doanh thu bán xe ô tô Toyota	674.410.195.103	570.261.092.994
- Doanh thu bất động sản đã bán	218.420.176.496	29.625.405.000
- Doanh thu bán hàng khác	4.718.438.698	1.435.794.097
Doanh thu cung cấp dịch vụ	75.802.651.715	71.463.735.055
- Doanh thu dịch vụ sửa chữa xe ô tô Toyota	74.950.169.228	70.229.705.791
- Doanh thu dịch vụ khác	852.482.487	1.234.029.264
	<u>5.208.805.687.110</u>	<u>4.530.141.571.179</u>

Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)

76.531.037

-

27 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	<u>9 tháng đầu</u>	<u>9 tháng đầu</u>
	<u>năm 2025</u>	<u>năm 2024</u>
	VND	VND
Giảm giá hàng bán	87.340.080	124.607.990
	<u>87.340.080</u>	<u>124.607.990</u>

28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	4.049.472.576.866	3.566.114.804.358
- Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm đã	947.568.002.411	1.032.992.650.455
- Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm gỗ	2.294.946.047.193	1.958.710.639.800
- Giá vốn bán xe ô tô Toyota	657.658.207.859	554.495.490.171
- Giá vốn bất động sản đã bán	148.675.731.039	19.399.712.351
- Giá vốn bán hàng hóa khác	624.588.364	516.311.581
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	58.426.335.756	54.936.637.387
- Giá vốn dịch vụ sửa chữa xe ô tô	58.426.335.756	54.936.637.387
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	847.641.816	(5.302.467.332)
	<u>4.108.746.554.438</u>	<u>3.615.748.974.413</u>
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan		
Tổng giá trị mua vào:	31.314.000	1.637.501.587
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)		

29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.260.702.511	4.290.114.427
Lãi bán các khoản chứng khoán kinh doanh	7.744.489.054	4.178.221.723
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.830.500.140	3.211.502.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	34.218.369.303	32.515.577.298
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	12.968.942.598	3.783.991.882
	<u>69.023.003.636</u>	<u>47.979.407.330</u>
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan	6.781.504.500	3.014.002.000
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)		

30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	54.468.164.042	80.368.108.270
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	600.000.000	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	3.163.213.088	10.710.805.064
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	2.643.866.588
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	270.057.221	877.436.088
Chi phí tài chính khác	2.879.893.065	901.627.149
	61.181.327.416	75.501.843.159
Trong đó: Chi phí tài chính mua từ các bên liên quan	867.538.375	588.028.630

31 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	188.214.748.425	169.967.760.940
Chi phí nhân công	13.033.468.306	12.182.074.816
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	372.562.589	3.073.240.355
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.825.573.833	1.757.223.218
Thuế, phí và lệ phí	10.865.500.102	12.412.630.363
Chi phí dịch vụ mua ngoài	180.456.915.174	141.156.458.621
Chi phí khác bằng tiền	15.641.028.335	8.384.515.942
	410.409.796.745	348.933.904.255

32 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	295.807.767	336.777.013
Chi phí nhân công	130.696.148.780	110.017.957.603
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	7.973.063.971	8.719.555.486
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.999.803.203	7.336.483.982
Thuế, phí và lệ phí	4.250.697.594	3.518.629.413
Chi phí dự phòng	7.958.123.683	4.845.818.168
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.327.236.584	26.815.954.308
Chi phí khác bằng tiền	14.260.738.117	14.553.230.960
Lợi thế thương mại	2.477.265.769	2.343.476.572
	206.248.885.468	178.287.883.531

33 THU NHẬP KHÁC

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	3.144.646.090	1.975.088.499
Thu từ hỗ trợ bán hàng xe Toyota	3.169.673.056	1.981.767.656
Các khoản hỗ trợ từ khách hàng	612.651.707	1.825.944.127
Thu từ xử lý công nợ	1.231.836.234	782.634.405
Tiền thuế đất được giảm	709.821.211	709.779.980
Thu nhập khác	3.878.474.680	2.447.118.382
	12.747.112.978	9.722.333.028

34 CHI PHÍ KHÁC

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ thanh lý, nhượng bán	1.753.167.699	285.681.787
Tiền phạt do giao chậm hàng, hàng lỗi	11.758.442.291	6.203.784.443
Các khoản phạt thuế, tiền chậm nộp	2.037.926.366	827.409.144
Chi phí xử lý nợ phải thu không thu hồi được	785.309.464	1.229.263.759
Chi phí phát sinh của mô đã đang tam dụng khai thác	-	4.290.258.655
Chi phí khác	13.901.207.946	7.919.942.093
	30.246.053.766	20.756.339.881

35 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty mẹ	34.183.503.311	22.087.262.880
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) công ty con	53.761.907.788	41.057.214.367
- Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuấn Đạt	816.938.670	686.346.988
- Công ty CP Vina G7	14.758.004.999	8.541.906.535
- Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định	1.268.959.885	1.233.444.090
- Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng	777.463.138	528.746.440
- Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai	11.257.613.602	11.767.954.772
- Công ty Sản xuất Đá Granite TNHH	-	200.000.000
- Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài	5.479.700.280	-
- Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu Phú Yên	306.980.822	14.690.757
- Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Sơn Phát	1.476.694.479	2.248.052.401
- Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Cao cấp Phú Tài	3.964.939.700	4.524.421.616
- Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định	2.160.564.556	1.594.607.903
- Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình	-	171.990.048
- Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai	4.944.941.024	3.517.371.228
- Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa	5.162.025.707	4.883.117.666
- Công ty TNHH MTV Phú Tài Home	1.387.071.926	1.144.663.723
- Công ty TNHH Phúc Tân Kiều	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	87.945.411.099	63.144.477.247

36 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.669.251.902,00	1.245.730.603,00
Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng	-	765.798.696,00
	2.669.251.902,00	2.001.529.499,00

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	6.798.606.562	6.076.244.664
	6.798.606.562	6.076.244.664

c) Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	522.499.658	1.705.668.823
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.989.835.460	246.056.299
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(2.457.695.643)	(289.270.165)
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng		(1.033.799.814)
	54.639.495	628.655.343

37 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	374.035.322.027	279.217.467.369
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	374.035.322.027	279.217.467.369
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	66.938.403	86.938.403
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.588	4.171

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

38 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIẾN TỆ HỢP NHẤT

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	4.310.929.317.459	3.180.843.872.797
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá chênh lệch tỷ giá cuối kỳ		
Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	4.243.571.135.754	3.488.685.955.306
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	-	36.300.000.000

40 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ngày 28 tháng 10 năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành quyết định 202/QĐ-HĐQT để thông qua việc nhận chuyển nhượng 98% phần vốn góp của Công ty CP Lâm Nghiệp An Phú.

41 BÁO CÁO BỘ PHẬN

a) Theo lĩnh vực kinh doanh

	Kinh doanh đá	Kinh doanh gỗ	Kinh doanh bất đồng sản	Thương mại và dịch vụ	Loại trừ	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.364.376.076.685	2.870.990.808.333	218.420.176.496	754.931.285.516	-	5.208.718.347.030
- Bán hàng nội địa	739.296.168.681	174.126.166.167	218.420.176.496	754.931.285.516	-	1.886.773.796.860
- Xuất khẩu	625.079.908.004	2.696.864.642.166	-	-	-	3.321.944.550.170
Giá vốn hàng bán	948.415.644.227	2.294.946.047.193	148.875.731.039	716.709.131.979	-	4.108.746.554.436
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	415.960.432.458	576.044.761.140	69.744.445.457	38.222.153.537	-	1.099.971.792.592
Tổng chi phí mua TSCĐ	77.533.062.507	234.052.479.334	-	5.477.907.073	-	317.063.448.914
Tài sản bộ phận	1.839.619.164.928	2.008.547.574.542	877.036.381.538	1.314.720.081.148	(225.667.004.685)	5.814.256.197.471
Tài sản không phân bổ						54.519.063.249
Tổng Tài sản	1.839.619.164.928	2.008.547.574.542	877.036.381.538	1.314.720.081.148	(225.667.004.685)	5.868.775.260.720
Nợ phải trả của các bộ phận	889.976.331.255	1.170.650.772.422	421.706.337.619	169.637.635.776	(233.311.029.581)	2.418.659.947.491
Nợ phải trả không phân bổ						217.672.857.340
Tổng nợ phải trả	889.976.331.255	1.170.650.772.422	421.706.337.619	169.637.635.776	(233.311.029.581)	2.636.332.804.831

b) Theo lĩnh vực địa lý

	Gia Lai	Đông Nai	Thành phố Hồ Chí Minh	Đà Nẵng	Loại trừ	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	2.987.745.922.159	1.474.310.762.487	278.221.533.408	468.440.128.976	-	5.208.718.347.030
- Bán hàng nội địa	1.037.444.439.020	103.126.831.125	277.762.397.739	468.440.128.976	-	1.886.773.796.860
- Xuất khẩu	1.950.301.483.139	1.371.183.931.362	459.135.689	-	-	3.321.944.550.170
Tài sản bộ phận	4.624.166.379.359	1.228.051.579.907	170.754.593.751	79.103.737.284	(233.311.029.581)	5.868.775.260.720
Tổng chi phí mua TSCĐ	305.236.747.643	46.351.106.439	4.113.736.260	2.272.088.857	-	357.983.659.399

42 NGHIỆP VỤ VÀ SƠ ĐU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban kiểm toán, những người quản lý khác của Công ty	Công ty liên kết Công ty liên doanh Thành viên quản lý chủ chốt của Công ty

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	76.531.037	73.652.181
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà	76.531.037	73.652.181
Mua hàng hóa, dịch vụ	31.314.000	4.159.771.353
Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên	31.314.000	4.159.771.353
Chi phí lãi vay	867.538.375	883.270.706
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà Công ty	867.538.375	883.270.706
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.781.504.500	3.014.002.000
Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên	6.781.504.500	3.014.002.000

Thù lao, tiền lương và các khoản thu nhập khác của thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc, Ban kiểm soát và người quản lý khác như sau:

	Chức vụ	9 tháng đầu	9 tháng đầu
		năm 2025	năm 2024
		VND	VND
Ông Lê Văn Thảo	Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 13/04/2025)	1.222.080.000	1.150.760.000
Ông Lê Vỹ	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 13/04/2025)	540.620.000	1.120.340.000
Ông Nguyễn Sỹ Hòe	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 13/04/2025)	1.034.882.000	735.927.904
Ông Phan Quốc Hoài	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	997.660.000	927.580.000
Ông Trần Thanh Cung	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	779.590.000	712.780.000
Ông Lê Văn Lộc	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.110.920.884	1.188.141.403
Ông Lê Anh Văn	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 15/04/2025) kiêm Phó Tổng Giám đốc	643.420.174	390.393.280
Ông Đoàn Minh Sơn	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	121.600.000	112.000.000
Ông Đỗ Xuân Lập	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán (miễn nhiệm ngày 27/06/2025)	61.600.000	112.000.000
Ông Phan Hồng Quý	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán (bổ nhiệm ngày 27/06/2025)	39.800.000	
Ông Lê Văn Luận	Phó Tổng Giám đốc	655.115.082	481.979.978
Bà Nguyễn Thị Mỹ Loan	Kế toán trưởng	549.320.000	471.766.042

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tài ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

43 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024.

Người lập biểu

Võ Phương Thảo

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Loan

Gia Lai, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám đốc



NGUYỄN SỸ HÒE