

Số/No.: 9.3./CBTT-PT

Quy Nhơn Nam, ngày 16 tháng 03 năm 2026
Quy Nhơn Nam, March 16, 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ
SGDCK TP.HCM**

**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 năm 2025 (đã kiểm toán)/ *Audited Consolidated Financial Statements for 2025.*

- Báo cáo tài chính riêng năm 2025 (đã kiểm toán)/ *Audited Separate Financial Statements for 2025.*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 16/03/2026.

This information was disclosed on Company's Portal on date 16/03/2026.

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 năm 2025 (đã kiểm toán)/ *Audited Consolidated Financial Statements for 2025.*
2. Báo cáo tài chính riêng năm 2025 (đã kiểm toán)/ *Audited 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 RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÚ TÀI

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

(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 - 47
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 - 47



Công ty Cổ phần Phú Tài

Số 278, đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

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 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 31) do Sở Tài chính tỉnh Gia Lai cấp vào ngày 04 tháng 03 năm 2026.

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 năm 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 Hòe	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 năm 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 KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Ông Bùi Thức Hùng	Trưởng ban
Ông Trương Công Hoàng	Thành viên
Ông Lê Chí Thành	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 Nguyễn Sỹ Hòe	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)

Công ty Cổ phần Phú Tài

Số 278, đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

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 gồm:

Ông Lê Văn Thảo
Ông Nguyễn Sỹ Hòe
Ông Lê Vỹ

Chủ tịch HĐQT
Tổng Giám đốc
Chủ tịch HĐQT

(Bổ nhiệm ngày 18 tháng 04 năm 2025)
(Miễn nhiệm ngày 18 tháng 04 năm 2025)

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 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 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 2025, 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.

Gia Lai, ngày 14 tháng 03 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



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 14 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 47, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 2025, 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 14 tháng 03 năm 2026



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 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.164.418.672.461	1.930.462.891.515
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	426.479.055.821	317.305.626.195
111	1. Tiền		426.479.055.821	154.997.188.427
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	162.308.437.768
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	84.316.180.364	26.071.482.908
121	1. Chứng khoán kinh doanh		41.158.050.501	27.485.125.452
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(2.581.414.997)	(1.413.642.544)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		45.739.544.860	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.161.488.811.045	1.194.087.119.637
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	372.323.676.367	412.124.374.522
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	81.696.915.879	36.606.518.522
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	738.584.689.440	779.692.649.951
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	45.427.826.591	26.436.890.967
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(76.544.297.232)	(60.773.314.325)
140	IV. Hàng tồn kho	10	403.840.376.969	348.636.250.388
141	1. Hàng tồn kho		403.840.376.969	348.636.250.388
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		88.294.248.262	44.362.412.387
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	13.588.015.730	8.243.914.939
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		74.706.232.532	35.829.116.763
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	-	289.380.685
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.062.554.522.569	1.850.890.003.733
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		12.279.663.976	11.264.005.671
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	12.279.663.976	11.264.005.671
220	II. Tài sản cố định		492.130.414.360	322.351.294.098
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	487.023.478.935	316.634.159.413
222	- Nguyên giá		1.192.561.313.257	981.293.704.513
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(705.537.834.322)	(664.659.545.100)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	5.106.935.425	5.717.134.685
228	- Nguyên giá		19.087.566.359	19.087.566.359
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(13.980.630.934)	(13.370.431.674)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn	14	7.789.830.251	51.150.239.088
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		7.789.830.251	51.150.239.088
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	4	1.489.868.990.526	1.410.963.117.702
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.274.029.775.243	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		(33.468.350.495)	(30.381.223.319)
260	V. Tài sản dài hạn khác		60.485.623.456	55.161.347.174
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	58.103.309.796	53.915.616.571
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34	2.382.313.660	1.245.730.603
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.226.973.195.030	3.781.352.895.248

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.498.780.117.738	1.216.796.209.268
310	I. Nợ ngắn hạn		1.408.784.532.117	1.187.301.375.191
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	215.758.082.594	210.095.304.910
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	37.438.102.111	25.519.122.751
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	60.023.934.950	21.834.525.345
314	4. Phải trả người lao động		55.490.014.752	49.400.094.476
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	6.840.398.498	5.810.318.754
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	15.420.536.714	12.226.391.202
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	970.749.357.628	816.099.368.831
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		47.064.104.870	46.316.248.922
330	II. Nợ dài hạn		89.995.585.621	29.494.834.077
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	203.173.200	306.889.200
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	75.245.447.685	16.580.625.721
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	20	14.546.964.736	12.607.319.156
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.728.193.077.292	2.564.556.685.980
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	2.728.193.077.292	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		345.061.120.965	281.574.443.067
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		345.061.120.965	281.574.443.067
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.226.973.195.030	3.781.352.895.248

Người lập biểu



Trần Nguyễn Kha

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mỹ Loan

Gia Lai, ngày 14 tháng 03 năm 2026
Tổng Giám đốc



NGUYỄN SỸ HÒE

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	2.104.243.258.233	1.924.439.783.154
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25	-	118.125.000
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.104.243.258.233	1.924.321.658.154
11	4. Giá vốn hàng bán	26	1.615.642.078.191	1.499.845.492.075
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		488.601.180.042	424.476.166.079
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	257.493.724.725	248.598.332.825
22	7. Chi phí tài chính	28	57.181.262.227	60.618.759.926
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		43.780.631.833	42.872.580.558
25	8. Chi phí bán hàng	29	176.128.982.684	186.207.244.738
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	124.162.764.403	119.652.348.881
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		388.621.895.453	306.596.145.359
31	11. Thu nhập khác	31	9.894.464.149	14.551.510.270
32	12. Chi phí khác	32	7.534.937.872	10.516.587.724
40	13. Lợi nhuận khác		2.359.526.277	4.034.922.546
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		390.981.421.730	310.631.067.905
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33	47.056.883.822	28.169.299.961
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	34	(1.136.583.057)	887.324.877
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		<u>345.061.120.965</u>	<u>281.574.443.067</u>

Người lập biểu

Trần Nguyên Kha

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Loan

Gia Lai, ngày 14 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



NGUYỄN SỸ HÒE

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Năm 2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		390.981.421.730	310.631.067.905
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		65.000.623.761	62.876.922.730
03	- Các khoản dự phòng		21.965.528.116	27.113.963.721
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(1.914.910.912)	(5.658.180.618)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(228.202.491.903)	(222.750.980.280)
06	- Chi phí lãi vay		43.780.631.833	42.872.580.558
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		291.610.802.625	215.085.374.016
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(9.874.707.849)	21.457.927.271
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(55.204.126.581)	52.119.856.836
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		21.532.338.665	(34.855.587.595)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(10.504.958.268)	6.429.958.466
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(13.672.925.049)	(7.842.126.933)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(42.258.058.605)	(44.676.132.568)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(15.176.759.581)	(32.176.870.407)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(13.330.866.205)	(13.305.802.237)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		153.120.739.152	162.236.596.849
	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		(230.582.768.301)	(72.661.678.692)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		9.127.646.418	18.823.636.729
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.272.632.078.908)	(985.583.178.741)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.268.000.494.559	1.224.547.476.269
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(81.993.000.000)	(145.300.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	30.000.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		216.231.749.972	189.912.577.180
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(91.847.956.260)	259.738.832.745
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		2.519.158.469.360	2.104.935.435.683
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(2.306.101.885.202)	(2.360.267.683.175)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(167.271.856.000)	(167.452.515.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		45.784.728.158	(422.784.762.492)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Năm 2025
(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		107.057.511.050	(809.332.898)
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		2.115.918.576	1.519.262.033
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>426.479.055.821</u>	<u>317.305.626.195</u>

Người lập biểu

Trần Nguyên Kha

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Loan

Gia Lai, ngày 14 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



NGUYỄN SỸ HÒE

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Năm 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 31) do Sở Tài chính tỉnh Gia Lai cấp vào ngày 04 tháng 03 năm 2026.

Trụ sở chính của Công ty tại: số 278 đường Nguyễn Thị Định, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty (theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đã thay đổi lần thứ 31) là: 803.260.840.000 VND, tương đương 80.326.084 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 2.397 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 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.

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

Trong năm 2025, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty có nhiều thuận lợi, chủ yếu đến từ nhu cầu về các sản phẩm của Công ty tăng tại các thị trường xuất khẩu chính, hoạt động đầu tư công trong nước được đẩy mạnh. Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục đầu tư mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, phát triển thêm sản phẩm viên nén gỗ, sản phẩm nhôm sắt, tăng cường đầu tư nâng cấp máy móc thiết bị và tối ưu hóa quy trình sản xuất nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động. Những yếu tố này đã hỗ trợ tích cực cho kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
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 (iv)	Phường 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) 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 chi nhánh này.
- (ii) Công ty đã thực hiện thủ tục giải thể Nhà máy chế biến gỗ Phù Cát, do tái cơ cấu sáp nhập vào Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định.
- (iii) Công ty đã hoàn thành thủ tục giải thể, chấm dứt hoạt động Xí nghiệp Khai thác đá Vạn Ninh, do tái cơ cấu sáp nhập vào Xí nghiệp Khai thác đá tại Khánh Hòa.
- (iv) Công ty đã hoàn thành thủ tục giải thể, chấm dứt hoạt động Nhà máy chế biến đá Long Mỹ, do tái cơ cấu sáp nhập vào Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình Định.

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

Trong năm 2025, 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 của các đơn vị thành viên hạch toán độc lập 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 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 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;
- 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 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 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 nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... 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.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

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 của công ty con, công ty liên doanh, 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	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 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. 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 tài chính 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 tài chính.

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.

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 báo cáo 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 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 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.

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 giảm giá hàng bán. 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 cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu bao gồm doanh thu cho thuê văn phòng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

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.

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 riêng có liên quan.

2.21 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

Các 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 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; 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... 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 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 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 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), Dự án Nhà máy viên nén gỗ xuất khẩu của Công ty tại Lô A1, A2, A3 và một phần lô A4, Cụm công nghiệp Cát Nhơn, xã Xuân An, 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. Công ty đăng ký áp dụng ưu đãi thuế TNDN cho dự án này bắt đầu từ kỳ tính thuế năm 2026.

Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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, 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 2025 của Công ty do Công ty công bố đồng thời báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng.

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>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Tiền mặt	7.531.841.256	4.125.749.596
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	418.947.214.565	150.871.438.831
Các khoản tương đương tiền	-	162.308.437.768
	<u>426.479.055.821</u>	<u>317.305.626.195</u>

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	<u>31/12/2025</u>		<u>01/01/2025</u>	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	45.739.544.860	-	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	1.600.000.000	-	-	-
Chứng chỉ tiền gửi (ii)	44.139.544.860	-	-	-
	<u>45.739.544.860</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là:

- (i) Tiền gửi có kỳ hạn 9 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.
- (ii) Chứng chỉ tiền gửi có kỳ hạn 48 tháng do Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn phát hành có tổng giá trị 44.139.544.860 VND với lãi suất từ 4,4%/năm đến 5,0%/năm.

b) Chứng khoán kinh doanh

	Mã CK	31/12/2025			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	-	-	-	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 Chứng khoán SSI	SSI	10.261.190.368	9.377.500.000	(883.690.368)	-	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	SHB	5.274.648.750	4.905.000.000	(369.648.750)	-	-	-
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	KSB	5.539.871.938	4.924.800.000	(615.071.938)	-	-	-
Công ty CP Tập đoàn Masan	MSN	8.122.672.415	7.700.000.000	(422.672.415)	-	-	-
Tổng Công ty MBLand (i)		450.000.000			450.000.000		
Chứng khoán và công cụ tài chính khác		11.509.667.030	11.413.600.000	(290.331.526)	14.986.623.796	14.227.110.000	(896.890.888)
		41.158.050.501	38.320.900.000	(2.581.414.997)	27.485.125.452	25.758.860.000	(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 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2025.

(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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	1.274.029.775.243	(33.468.350.495)	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	(3.468.350.495)	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 (iv)	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	(30.000.000.000)	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	-
- Công ty TNHH MTV Nhôm sắt cao cấp Phú Tài (i)	50.000.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều (ii) (iv)	18.420.000.000	-	-	-
- Công ty CP Lâm nghiệp An Phú (iii)	13.573.000.000	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, 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 Vân Hà	240.000.000.000	-	240.000.000.000	-
	1.523.337.341.021	(33.468.350.495)	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.

- (i) Theo Quyết định 172/QĐ-HĐQT ngày 18 tháng 09 năm 2025 của Hội đồng quản trị, Công ty đã tiến hành góp vốn để thành lập Công ty TNHH MTV Nhôm sắt cao cấp Phú Tài.
- (ii) Theo Quyết định 132A/QĐ-HĐQT ngày 22 tháng 07 năm 2025 của Hội đồng quản trị, Công ty đã nhận chuyển nhượng 100% phần vốn góp tại Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều từ các nhà đầu tư khác.
- (iii) Theo Quyết định 202/QĐ-HĐQT ngày 28 tháng 10 năm 2025 của Hội đồng quản trị, Công ty đã nhận chuyển nhượng 1.232.546 cổ phần (tương ứng 98% tổng số cổ phần) tại Công ty CP Lâm nghiệp An Phú từ các nhà đầu tư khác.
- (iv) Tại Nghị quyết 176/NQ-HĐQT ngày 29 tháng 09 năm 2025, Hội đồng quản trị đã thông qua việc tăng vốn góp cho Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định với số vốn góp dự kiến tăng thêm là 120 tỷ VND, mục đích góp thêm vốn bằng tiền để thanh toán các khoản vay ngân hàng; thời gian góp vốn dự kiến trong năm 2026. Đồng thời, Hội đồng quản trị cũng thông qua việc tăng vốn góp vào Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều với số vốn góp dự kiến tăng thêm là 45,5 tỷ VND để bổ sung vốn đầu tư nhà máy sản xuất viên nén gỗ xuất khẩu, chế biến lâm sản, thời gian góp vốn dự kiến trong năm 2026.

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư tại ngày 31 tháng 12 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 Phù Mỹ Tây, tỉnh Gia Lai	100,00%	Khai thác, chế biến đá
Công ty CP Đá Universal	Phường Hiệp Phú, Thành phố Thủ Đức, 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	100,00%	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	Phường 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	Phường 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	Phường 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	Phường 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

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 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	Phường Hạnh Thông, Thành phố Hồ Chí Minh	100,00%	Thương mại các sản phẩm gỗ, đá
Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trị	Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai	60,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH MTV Nhôm sắt cao cấp Phú Tài	Xã Xuân An, tỉnh Gia Lai	100,00%	Sản xuất nhôm sắt kết hợp vật liệu khác
Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều	Phường An Bình, tỉnh Gia Lai	100,00%	Sản xuất dăm gỗ, viên nén gỗ
Công ty CP Lâm nghiệp An Phú	Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai	98,00%	Sản xuất dăm gỗ, viên nén gỗ, gỗ quy cách, ván sàn...
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 Vân Hà	Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai	50,00%	Đầu tư, kinh doanh bất động sản

5 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Công Nghệ Hưng Lợi	24.246.266.064	-	-	-
Cơ sở kinh doanh Lê Văn Viên	18.000.000.000	-	18.000.000.000	-
Công ty TNHH Cơ khí Chế tạo máy Phú	7.109.656.000	-	-	-
Các người bán khác	32.340.993.815	-	18.606.518.522	-
	81.696.915.879	-	36.606.518.522	-

6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên liên quan	38.793.754.560	-	44.628.457.775	-
Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuấn Đạt	21.356.524.311	-	8.795.358.625	-
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa	9.890.834.493	-	3.651.989.428	-
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai	911.329.508	-	991.460.834	-
Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều	440.000.000	-	-	-
Công ty TNHH MTV Phú Tài Home	39.568.235	-	4.025.340.663	-
Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Sơn Phát	2.589.214.466	-	13.685.733.470	-
Công ty TNHH MTV Đá thạch anh cao cấp Phú Tài	1.301.009.000	-	-	-
Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu Phú Yên	1.217.957.377	-	1.607.248.422	-
Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình Định	1.047.317.170	-	7.117.628.378	-
Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định	-	-	183.600.000	-
Công ty Sản xuất đá Granit - TNHH	-	-	4.228.270.673	-
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Yên Bái	-	-	341.827.282	-
Bên khác	333.529.921.807	(76.544.297.232)	367.495.916.747	(60.773.314.325)
Brico Depot Sas	5.901.146.347	-	23.096.894.005	-
ASHLEY	23.741.323.790	-	40.805.616.505	-
Carrefour Imports Sas	16.830.277.557	-	31.950.203.172	-
Coop Italia Scarl	18.373.264.077	-	17.993.504.541	-
B and Q Plc	8.535.177.337	-	25.600.977.597	-
Noble House Home Furnishings LLC (i)	65.293.435.201	(65.293.435.201)	63.901.877.467	(54.410.301.475)
Các khách hàng khác	194.855.297.498	(11.250.862.031)	164.146.843.460	(6.363.012.850)
	372.323.676.367	(76.544.297.232)	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. Trong năm, 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. Hiện nay, Tòa án đã dừng thụ lý vụ án và theo thông báo từ Website của Tòa án thì Tòa án đã có lệnh bác bỏ các vụ án Chương 11 của các con nợ. 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. Công ty đã đánh giá mức trích lập dự phòng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 65,29 tỷ VND.

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	688.584.689.440	-	719.692.649.951	-
Công ty TNHH Đá Granit Thành Châu Phú Yên	18.901.805.313	-	20.824.310.639	-
Công ty CP Đá Phú Tài Ninh Thuận	6.829.459.439	-	6.433.191.140	-
Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Sơn Phát	14.142.038.432	-	27.369.455.519	-
Công ty TNHH MTV Đá thạch anh cao cấp Phú Tài	71.537.495.784	-	60.473.034.418	-
Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định	-	-	122.435.478.632	-
Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình Định	116.622.747.552	-	103.302.116.215	-
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Yên Bái	14.793.223.853	-	17.131.458.979	-
Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng	1.051.160.997	-	13.175.001.543	-
Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuấn Đạt	505.926.243	-	2.262.067.267	-
Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai	-	-	27.000.000.000	-
Công ty Sản xuất Đá Granit - TNHH	104.278.172.173	-	103.318.635.177	-
Công ty CP Đá Universal	3.843.855.095	-	3.693.855.095	-
Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài	203.839.449.936	-	208.301.151.382	-
Công ty TNHH MTV Phú Tài Home	-	-	3.972.893.945	-
Công ty TNHH MTV Nhôm sắt cao cấp Phú Tài	43.863.874.841	-	-	-
Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều	88.375.479.782	-	-	-
Bên khác	50.000.000.000	-	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	-
	738.584.689.440	-	779.692.649.951	-

Các khoản cho vay nêu trên theo các hợp đồng ký giữa Công ty và bên vay là các công ty con và các cá nhân; mục đích cho các công ty con vay là để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, mục đích cho các cá nhân vay là để thực hiện hoạt động kinh doanh, đầu tư theo đúng quy định của pháp luật; 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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về lãi tiền gửi, lãi cho vay	5.167.022.660	-	9.609.132.016	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	14.760.501.500	-	1.552.001.000	-
Phải thu về tạm ứng	18.663.377.727	-	12.981.775.209	-
Phải thu tiền bán chứng khoán	3.812.860.430	-	-	-
Phải thu về tiền BHXH, BHYT, BHTN	1.172.681.711	-	1.053.104.060	-
Phải thu khác	1.851.382.563	-	1.240.878.682	-
	45.427.826.591	-	26.436.890.967	-
b) Dài hạn				
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng trừ vào tiền thuê đất (i)	2.384.573.130	-	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)	9.877.090.846	-	8.779.166.997	-
- Ký cược, ký quỹ khác	18.000.000	-	3.000.000	-
	12.279.663.976	-	11.264.005.671	-
c) Trong đó: Bên liên quan				
Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuấn Đạt	1.976.591	-	44.908.111	-
Công ty CP Đá Universal	42.751.963	-	26.904.238	-
Công ty CP Vina G7	38.880.000	-	-	-
Công ty TNHH MTV Toyota Đà Nẵng	85.036.563	-	-	-
Công ty TNHH MTV Phú Tài Đồng Nai	12.500.000.000	-	252.881.566	-
Công ty Sản xuất đá Granit - TNHH	447.515.910	-	602.026.758	-
Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú Tài	1.155.223.256	-	1.149.936.506	-
Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu Phú Yên	81.744.069	-	89.797.575	-
Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Sơn Phát	48.712.728	-	124.217.713	-
Công ty CP Đá Phú Tài Ninh Thuận	34.802.181	-	32.782.841	-
Công ty TNHH MTV Đá thạch anh cao cấp Phú Tài	228.233.746	-	263.122.606	-
Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định	224.889.920	-	485.015.008	-
Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình Định	526.743.445	-	545.606.032	-
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Yên Bái	66.159.665	-	96.175.106	-
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai	-	-	31.191.212	-
Công ty TNHH MTV Phú Tài Home	344.556.395	-	24.430.649	-
Công ty TNHH MTV Nhôm sắt cao cấp Phú Tài	250.247.100	-	-	-
Công ty TNHH MTV Phúc Tân Kiều	513.585.687	-	-	-
Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên	2.260.501.500	-	1.552.001.000	-
	18.851.560.719	-	5.320.996.921	-

- (i) Tiền đền 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.
- (ii) Đây là các khoản tiền ký quỹ phục hồi môi trường đối với hoạt động khai thác đá 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:

	31/12/2025		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	65.293.435.201	-	63.901.877.467	9.491.575.992
Công ty CP Fecon South	1.174.936.024	352.480.807	-	-
Các đối tượng khác	10.914.917.105	486.510.291	9.063.383.385	2.700.370.535
	77.383.288.330	838.991.098	72.965.260.852	12.191.946.527

10 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	1.533.395.506	-	2.051.799.628	-
Nguyên liệu, vật liệu	187.338.433.131	-	153.720.567.217	-
Công cụ, dụng cụ	1.484.000	-	1.870.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	136.804.336.127	-	139.363.084.892	-
Thành phẩm	71.781.852.298	-	51.508.788.403	-
Hàng hoá	6.380.875.907	-	1.990.140.248	-
	403.840.376.969	-	348.636.250.388	-

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí phục vụ khai thác mỏ	602.077.692	1.220.357.098
Công cụ dụng cụ xuất dùng	5.112.647.545	1.853.017.962
Chi phí sửa chữa máy móc, thiết bị, nhà xưởng, văn phòng	1.207.787.391	355.505.500
Chi phí bảo hiểm	4.580.836.613	1.751.294.810
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.084.666.489	3.063.739.569
	<u>13.588.015.730</u>	<u>8.243.914.939</u>
b) Dài hạn		
Chi phí thuê đất và hạ tầng Nhà máy chế biến đá ốp lát Bình Định (i)	10.372.170.199	10.700.692.032
Chi phí để có được quyền sử dụng đất thuê tại xã Diên Tân, Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa (ii)	6.010.101.009	6.151.515.152
Chi phí thuê kết cấu hạ tầng tại Lô D7, Khu công nghiệp Phú Tài thuộc Xí Nghiệp 380 (iii)	11.515.154.885	12.018.383.161
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	3.799.807.353	4.227.213.351
Chi phí phục vụ khai thác mỏ	16.722.026.482	16.210.236.475
Chi phí sửa chữa lớn máy móc, thiết bị, nhà xưởng, văn phòng	9.174.251.379	4.528.514.773
Chi phí trả trước dài hạn khác	509.798.489	79.061.627
	<u>58.103.309.796</u>	<u>53.915.616.571</u>

- (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 năm	-	20.123.794.863	-	2.729.235.216	22.853.030.079
Đầu tư XD/CB hoàn thành (i)	33.868.524.416	164.992.867.382	18.015.453.525	-	216.876.845.323
Thanh lý, nhượng bán	-	(27.506.241.400)	(956.025.258)	-	(28.462.266.658)
Số dư cuối năm	407.416.732.383	656.732.236.346	122.716.514.140	5.695.830.388	1.192.561.313.257
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	16.300.914.000	38.959.241.396	7.643.540.683	513.564.170	63.417.260.249
Thanh lý, nhượng bán	-	(21.582.945.769)	(956.025.258)	-	(22.538.971.027)
Số dư cuối năm	249.319.029.411	373.712.004.310	80.329.349.729	2.177.450.872	705.537.834.322
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	158.097.702.972	283.020.232.036	42.387.164.411	3.518.379.516	487.023.478.935

(i) Trong năm, Công ty đã thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành các dự án chủ yếu sau:

- Nhà máy sản xuất viên nén gỗ xuất khẩu tại địa chỉ Lô A1, A2, A3 và một phần lô A4, Cụm công nghiệp Cát Nhơn, xã Xuân An, tỉnh Gia Lai. Tổng giá trị tài sản hình thành sau đầu tư được phê duyệt là 137.014.999.729 VND. Nhà máy được bàn giao cho Nhà máy chế biến đá ốp lát Bình Định quản lý, vận hành sản xuất kinh doanh.
- Dây chuyền ép - sản xuất đá tấm thạch anh nhân tạo tại nhà máy Quy Nhơn 2, phường Quy Nhơn Bắc, tỉnh Gia Lai. Tổng giá trị tài sản hình thành sau đầu tư được phê duyệt là 79.861.845.594 VND. Dây chuyền được bàn giao cho đơn vị Xí nghiệp 380 quản lý, vận hành sản xuất kinh doanh.

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 2025 là 260.531.688.763 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 31 tháng 12 năm 2025 là 431.746.868.104 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 396.414.764.235 VND).

13 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng VND	Quyền 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 năm	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 năm	293.433.074	316.766.186	610.199.260
Số dư cuối năm	10.804.349.490	3.176.281.444	13.980.630.934
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	634.523.680	5.082.611.005	5.717.134.685
Tại ngày cuối năm	341.090.606	4.765.844.819	5.106.935.425

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 9.040.677.465 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 2.544.165.149 VND).

14 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Mua sắm	7.481.230.300	50.887.506.032
- Máy móc thiết bị khai thác, sản xuất đá	7.384.008.077	844.074.074
- Máy móc thiết bị ngành gỗ	97.222.223	-
- Dây chuyền ép - sản xuất đá tấm thạch anh nhân tạo (i)	-	50.043.431.958
Xây dựng cơ bản	308.599.951	262.733.056
- Dự án mỏ Tân Dân Bách Việt	308.599.951	262.733.056
	7.789.830.251	51.150.239.088

(i) Dây chuyền ép - sản xuất đá tấm thạch anh nhân tạo tại Xí nghiệp 380 được đầu tư 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, với tổng giá trị đầu tư khoảng 65 tỷ VND. Trong năm, dây chuyền đã được đầu tư hoàn thành và đưa vào sản xuất kinh doanh.

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	44.771.572.351	44.771.572.351	21.236.544.243	21.236.544.243
Công ty TNHH MTV Khoáng sản Tuấn Đạt	14.375.413.674	14.375.413.674	-	-
Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định	752.004	752.004	-	-
Công ty Sản xuất đá Granit - TNHH	64.525.000	64.525.000	286.184.299	286.184.299
Công ty TNHH Đá Granite Thành Châu Phú Yên	1.670.162.413	1.670.162.413	792.659.254	792.659.254
Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Sơn Phát	416.309.123	416.309.123	581.479.869	581.479.869
Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Định	13.395.241.145	13.395.241.145	18.584.759.987	18.584.759.987
Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình Định	14.306.404.142	14.306.404.142	-	-
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Yên Bái	414.237.290	414.237.290	-	-
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Đồng Nai	-	-	991.460.834	991.460.834
Công ty CP Vật liệu xây dựng Phú Yên	128.527.560	128.527.560	-	-
<i>Bên khác</i>	170.986.510.243	170.986.510.243	188.858.760.667	188.858.760.667
Công ty TNHH Ván ghép Sudima	7.616.397.524	7.616.397.524	-	-
Công ty TNHH Phương Tín Việt Nam	8.180.543.465	8.180.543.465	-	-
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại hóa keo Bình Thạnh	6.810.094.320	6.810.094.320	3.730.112.116	3.730.112.116
Công ty TNHH Hoàng Giang	13.938.774.041	13.938.774.041	40.229.751.281	40.229.751.281
Công ty TNHH Bao bì Tấn Đạt	8.313.862.570	8.313.862.570	5.907.030.300	5.907.030.300
Công ty TNHH Hoàng Trang	11.110.311.815	11.110.311.815	1.711.630.977	1.711.630.977
Công ty TNHH Hiệp Nghĩa	8.720.707.142	8.720.707.142	1.460.756.082	1.460.756.082
Các người bán khác	106.295.819.366	106.295.819.366	135.819.479.911	135.819.479.911
	<u>215.758.082.594</u>	<u>215.758.082.594</u>	<u>210.095.304.910</u>	<u>210.095.304.910</u>

16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	119.440	2.947.880.265
Công ty TNHH MTV Đá thạch anh Phú Tài Bình Định	-	2.947.880.265
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa	119.440	-
<i>Bên khác</i>	37.437.982.671	22.571.242.486
Tradepoint	-	6.780.419.253
Công ty CP Vật liệu Xây dựng Huy Hùng	12.832.913.145	-
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Thành Công	10.857.941.237	239.869.152
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	13.747.128.289	7.231.764.209
	<u>37.438.102.111</u>	<u>25.519.122.751</u>

17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ 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	2.253.817.788	30.559.760.267	28.978.227.103	-	3.546.866.579
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	216.015.270	216.015.270	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	13.218.502.994	47.056.883.822	15.176.759.581	-	45.098.627.235
Thuế thu nhập cá nhân	896.312	149.071.836	9.447.401.361	9.392.257.091	-	203.319.794
Thuế tài nguyên	-	799.392.704	20.024.948.800	18.598.913.549	-	2.225.427.955
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	3.043.138.214	3.043.138.214	-	-
Các khoản phí, lệ phí và phải nộp khác	-	5.413.740.023	16.138.553.587	12.602.600.223	-	8.949.693.387
	289.380.685	21.834.525.345	126.486.701.321	88.007.911.031	-	60.023.934.950

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay	292.411.955	129.558.933
Trích trước tiền thuê đất	821.145.170	1.265.739.513
Trích trước chi phí tiền điện	3.573.736.923	1.268.842.182
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới	1.021.433.978	1.939.787.671
Trích trước chi phí vận tải, vận chuyển	318.178.300	231.283.000
Trích trước chi phí thiết kế, vật tư đi kèm	773.976.263	140.962.210
Chi phí phải trả khác	39.515.909	834.145.245
	6.840.398.498	5.810.318.754

19 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	979.265.531	2.767.655.191
Cổ tức lợi nhuận phải trả	303.399.800	229.248.300
Tiền thuê đất phải trả Cục Tài chính - Bộ Quốc phòng	7.885.268.719	5.280.047.229
Phải trả Công ty CP Vina G7	550.000.000	-
Tiền lãi vay phải trả	2.557.811.882	1.198.091.676
Tiền Đảng phí, đoàn phí công đoàn	2.053.031.404	2.088.629.713
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.091.759.378	662.719.093
	15.420.536.714	12.226.391.202
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	203.173.200	306.889.200
	203.173.200	306.889.200
c) Trong đó: Bên liên quan		
Công ty CP Vina G7	550.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trị	519.428.242	-
	1.069.428.242	-

20 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí hoàn nguyên môi trường	8.196.564.736	6.962.519.156
Chi phí thuê đất chưa có hợp đồng (i)	6.350.400.000	5.644.800.000
	14.546.964.736	12.607.319.156

(i) Chi phí tiền thuê đất tại một số mỏ khai thác tại tỉnh Gia Lai (trước đây là tỉnh Bình Định). Do chưa ký hợp đồng thuê đất và chưa có thông báo nộp tiền thuê đất của cơ quan thuế 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 Gia Lai (trước đây là tỉnh Bình Định) công bố.

21 VAY

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	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	2.442.170.365.999	2.301.127.702.202	952.167.849.628	952.167.849.628
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	4.974.183.000	4.974.183.000	18.581.508.000	4.974.183.000	18.581.508.000	18.581.508.000
	816.099.368.831	816.099.368.831	2.460.751.873.999	2.306.101.885.202	970.749.357.628	970.749.357.628
b) Vay dài hạn						
Vay dài hạn (ii)	21.554.808.721	21.554.808.721	77.246.329.964	4.974.183.000	93.826.955.685	93.826.955.685
	21.554.808.721	21.554.808.721	77.246.329.964	4.974.183.000	93.826.955.685	93.826.955.685
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	(4.974.183.000)	(4.974.183.000)			(18.581.508.000)	(18.581.508.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	16.580.625.721	16.580.625.721			75.245.447.685	75.245.447.685



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

	Lãi suất năm	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2025		01/01/2025	
				Nguyên tệ	VND	Nguyên tệ	VND
Vay ngắn hạn (VND)				889.699.256.447		794.933.492.091	
Bên liên quan				328.842.953.278		337.486.611.847	
Công ty CP Đầu tư Phú Tài Văn Hà	0,5%/năm	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tín chấp	221.160.000.000		234.910.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư Phú Tài Điều Trì	0,5%/năm	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tín chấp	28.800.000.000		58.800.000.000	
Công ty TNHH MTV Toyota Bình Định	0,5%/năm	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tín chấp	13.787.607.764		13.956.388.550	
Công ty TNHH MTV Đá Phú Tài Khánh Hòa	0,5%/năm	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tín chấp	42.560.223.297		29.820.223.297	
Công ty TNHH MTV Gỗ Phú Tài Bình Bình	0,5%/năm	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Tín chấp	22.535.122.217		-	
Bên khác				560.856.303.169		457.446.880.244	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng máy móc thiết bị (*)	92.461.755.708		84.580.374.161	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng hệ thống dây chuyền sản xuất, máy móc thiết bị (*)	88.390.838.200		172.132.967.694	
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Định	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng máy móc thiết bị (*)	195.707.487.181		40.319.068.583	
Ngân hàng HSBC Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng nợ phải thu (*)	65.484.137.836		37.248.529.177	
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng máy móc thiết bị (*)	93.812.084.244		99.448.727.584	
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bình Định	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng hệ thống dây chuyền sản xuất, máy móc thiết bị (*)	25.000.000.000		23.717.213.045	
Vay ngắn hạn (USD)				2.368.297,88	62.468.593.181	633.700,98	16.191.693.740
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng máy móc, thiết bị và dây chuyền sản	475.067,05	12.530.843.578	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn	Thả nổi	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Thế chấp bằng máy móc, thiết bị và dây chuyền sản	1.893.230,83	49.937.749.603	633.700,98	16.191.693.740
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả				18.581.508.000		4.974.183.000	
				970.749.357.628		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	31/12/2025	01/01/2025
						VND	VND
Vay dài hạn							
Bên khác							
Ngân hàng TMCP Quân Đội	VND	Thả nổi	2030	Đầu tư dự án Dây chuyền ép - sản xuất đá nhân tạo	Thế chấp bằng máy móc, thiết bị và dây chuyền sản xuất hình thành từ dự án (*)	93.826.955.685 28.826.955.685	21.554.808.721 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 bằng máy móc, thiết bị và dây chuyền sản xuất hình thành từ dự án (*)	65.000.000.000	-
						<u>93.826.955.685</u>	<u>21.554.808.721</u>
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng						(18.581.508.000)	(4.974.183.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng						<u>75.245.447.685</u>	<u>16.580.625.721</u>

(*) 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 VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	669.384.030.000	1.575.298.307.128	216.469.382.406	2.461.151.719.534
Lãi trong năm trước	-	-	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 trước	669.384.030.000	1.613.598.212.913	281.574.443.067	2.564.556.685.980
Lãi trong năm nay	-	-	345.061.120.965	345.061.120.965
Chia cổ tức	-	-	(167.346.007.500)	(167.346.007.500)
Trích bổ sung vốn khác của chủ sở hữu	-	100.149.713.414	(100.149.713.414)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(14.078.722.153)	(14.078.722.153)
Số dư cuối năm nay	669.384.030.000	1.713.747.926.327	345.061.120.965	2.728.193.077.292

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	35,57%	100.149.713.414
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	5,00%	14.078.722.153
Chi trả cổ tức	59,43%	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	0%	-

(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

	31/12/2025 VND	Tỷ lệ	01/01/2025 VND	Tỷ lệ
Ông Lê Vỹ	90.340.230.000	13,50%	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	41.413.050.000	6,19%	40.963.050.000	6,12%
Các cổ đông khác	437.603.860.000	65,36%	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

	Năm 2025 VND	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 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 trong năm	167.346.007.500	167.346.007.500
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	167.346.007.500	167.346.007.500
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền trong năm	167.271.856.000	167.452.515.000
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	167.271.856.000	167.452.515.000
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	303.399.800	229.248.300

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
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 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 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:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	632.812.145	868.301.189
Từ 1 năm đến 5 năm	862.492.909	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 (chi 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

	31/12/2025	01/01/2025
USD	308.638,72	375.928,96
EUR	574,87	26.042,83

d) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2025	01/01/2025
	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 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng	2.103.390.775.746	1.922.834.381.509
- <i>Doanh thu bán các sản phẩm đá</i>	758.759.917.690	623.591.097.784
- <i>Doanh thu bán các sản phẩm gỗ</i>	1.328.783.325.336	1.286.983.633.432
- <i>Doanh thu bán hàng khác</i>	15.847.532.720	12.259.650.293
Doanh thu cung cấp dịch vụ	852.482.487	1.605.401.645
- <i>Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng</i>	852.482.487	1.605.401.645
	<u>2.104.243.258.233</u>	<u>1.924.439.783.154</u>

25 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giảm giá hàng bán	-	118.125.000
	<u>-</u>	<u>118.125.000</u>

26 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	1.615.642.078.191	1.500.814.219.270
- <i>Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm đá</i>	580.407.561.411	484.143.897.639
- <i>Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm gỗ</i>	1.029.995.549.741	1.007.446.588.831
- <i>Giá vốn bán hàng hóa khác</i>	5.238.967.039	9.223.732.800
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(968.727.195)
	<u>1.615.642.078.191</u>	<u>1.499.845.492.075</u>

27 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	45.768.546.190	52.432.468.023
Lãi bán các khoản đầu tư	10.722.233.093	4.974.908.228
Cổ tức, lợi nhuận được chia	179.229.594.926	166.333.666.534
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	19.858.439.604	19.199.109.422
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	1.914.910.912	5.658.180.618
	<u>257.493.724.725</u>	<u>248.598.332.825</u>

28 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	43.780.631.833	42.872.580.558
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	6.120.972.843	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	2.290.873.885	3.032.994.365
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	4.254.899.629	13.047.858.980
Chi phí tài chính khác	733.884.037	1.665.326.023
	<u>57.181.262.227</u>	<u>60.618.759.926</u>

29 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	82.017.968.838	77.779.326.620
Chi phí nhân công	11.526.200.282	11.398.901.178
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	46.249.998
Thuế, phí và lệ phí	13.305.372.381	17.241.081.278
Chi phí dịch vụ mua ngoài	66.696.087.189	76.722.195.302
Chi phí khác bằng tiền	2.583.353.994	3.019.490.362
	<u>176.128.982.684</u>	<u>186.207.244.738</u>

30 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	75.601.860.178	69.137.213.263
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	3.878.108.457	4.343.583.525
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.655.452.038	3.594.871.837
Thuế, phí và lệ phí	1.661.281.804	2.973.887.270
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng	15.770.982.907	13.316.800.657
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.382.360.684	10.924.885.421
Chi phí khác bằng tiền	13.212.718.335	15.361.106.908
	<u>124.162.764.403</u>	<u>119.652.348.881</u>

31 THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	3.204.350.787	3.984.845.723
Thu từ hỗ trợ bán hàng	236.453.378	507.180.996
Tiền thuê đất được giảm	1.590.000.120	3.186.896.153
Thu nhập từ xử lý nợ không phải trả	17.092.219	820.578.862
Thu nhập khác	4.846.567.645	6.052.008.536
	<u>9.894.464.149</u>	<u>14.551.510.270</u>

32 CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền phạt do giao chậm hàng, hàng lỗi	1.916.033.414	2.570.195.393
Các khoản bị phạt thuế, vi phạm hành chính	1.797.664.030	365.968.612
Chi phí xử lý nợ phải thu không thu hồi được	1.022.009.318	-
Các khoản khác	2.799.231.110	7.580.423.719
	<u>7.534.937.872</u>	<u>10.516.587.724</u>

33 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	390.981.421.730	310.631.067.905
Các khoản điều chỉnh tăng	16.052.580.015	5.176.492.951
- Các khoản tiền phạt	2.367.558.007	276.276.451
- Chi phí khấu hao của ô tô lớn hơn 1,6 tỷ VND	536.317.836	619.544.500
- Chi phí đóng góp cơ sở hạ tầng	4.609.434.298	2.051.082.814
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện khoản mục tiền, các khoản phải thu có gốc ngoại tệ năm trước	5.658.180.618	-
- Chi phí không được trừ khác	2.881.089.256	2.229.589.186
Các khoản điều chỉnh giảm	(181.144.505.838)	(172.821.373.731)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(179.229.594.926)	(166.333.666.534)
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện khoản mục tiền, các khoản phải thu có gốc ngoại tệ năm nay	(1.914.910.912)	(5.658.180.618)
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện khoản mục tiền, các khoản phải thu có gốc ngoại tệ năm trước	-	(829.526.579)
Thu nhập chịu thuế TNDN	225.889.495.907	142.986.187.125
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	<u>45.177.899.182</u>	<u>28.597.237.425</u>
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào thuế TNDN phải nộp năm nay	1.878.984.640	(427.937.464)
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	13.218.502.994	17.226.073.439
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(15.176.759.581)	(32.176.870.406)
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	<u>45.098.627.235</u>	<u>13.218.502.994</u>

34 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2025 VND	01/01/2025 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	2.382.313.660	1.245.730.603
	<u>2.382.313.660</u>	<u>1.245.730.603</u>

b) Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	778.327.855	721.419.561
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	165.905.316
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(1.914.910.912)	-
	(1.136.583.057)	887.324.877

35 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.060.584.091.766	830.169.258.126
Chi phí nhân công	283.089.363.179	248.843.817.359
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	34.569.548.894	39.819.551.937
Chi phí khấu hao tài sản cố định	64.027.459.509	62.042.455.577
Thuế, phí và lệ phí	53.662.496.105	37.387.642.793
Chi phí dự phòng	15.770.982.907	12.983.749.122
Chi phí dịch vụ mua ngoài	241.205.788.015	231.544.431.681
Chi phí khác bằng tiền	26.541.742.003	26.396.414.867
	1.779.451.472.378	1.489.187.321.462

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	2.519.416.695.963	2.104.935.435.683
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại chênh lệch tỷ giá cuối năm	258.226.603	359.384.526
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	2.306.101.885.202	2.312.567.683.175
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	-	47.700.000.000

37 THÔNG TIN KHÁC

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025 số 06/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09 tháng 09 năm 2025 đã thông qua phương án chào bán thêm tối đa 13.387.681 cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025, tương ứng với tỷ lệ phát hành dự kiến là 20% và giá chào bán là 12.000 VND/cổ phiếu, số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán là 160.652.172.000 VND; phương thức phân phối theo phương thức thực hiện quyền; số tiền dự kiến huy động được từ đợt chào bán để tăng vốn góp vào các công ty con do PTB sở hữu 100% vốn điều lệ.

Ngày 29 tháng 09 năm 2025, Hội đồng quản trị đã ban hành Nghị quyết 177/NQ-HĐQT về việc phê duyệt triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.

Ngày 01 tháng 12 năm 2025, Công ty đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 454/GCN-UBCK.

Ngày 01 tháng 12 năm 2025, Hội đồng quản trị đã ban hành Nghị quyết 227/NQ-HĐQT thông qua ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu năm 2025 là ngày 15/12/2025, thời gian chuyển nhượng quyền mua từ ngày 22/12/2025 đến ngày 07/01/2026, thời gian đăng ký đặt mua và nộp tiền mua cổ phiếu từ ngày 22/12/2025 đến ngày 12/01/2026.

Ngày 24 tháng 12 năm 2025, Hội đồng quản trị đã ban hành Nghị quyết 233/NQ-HĐQT về việc điều chỉnh thời gian chuyển nhượng quyền mua, thời gian đăng ký đặt mua và nộp tiền mua cổ phiếu chào bán thêm ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025. Theo đó, thời gian chuyển nhượng quyền mua được điều chỉnh là từ ngày 22/12/2025 đến ngày 20/01/2026; thời gian đăng ký đặt mua và nộp tiền mua cổ phiếu được điều chỉnh là từ ngày 22/12/2025 đến ngày 30/01/2026.

Ngày 23 tháng 02 năm 2026, Hội đồng quản trị đã ban hành Nghị quyết 14/NQ-HĐQT để thông qua kết quả thực hiện quyền mua của đợt chào bán và thông qua phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết của đợt chào bán.

Ngày 27 tháng 02 năm 2026, Công ty đã ban hành Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng và Hội đồng quản trị đã ban hành Nghị quyết 15/NQ-HĐQT để thông qua kết quả đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 và tăng vốn điều lệ. Theo đó, số lượng cổ phiếu đã chào bán thành công là 13.387.681 cổ phiếu, tổng số tiền thu được từ đợt chào bán là 161.020.707.000 VND.

Ngày 03/03/2026 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ra thông báo số 1669/UBCK-QLCB về việc nhận tài liệu báo cáo kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo Báo cáo kết quả số 16/BC-HĐQT ngày 27/02/2026 của Công ty cổ phần Phú Tài. Theo đó, Công ty đã thực hiện phân phối 13.387.681 cổ phiếu theo nội dung tại Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 454/GCN-UBCK do Chủ tịch UBCKNN cấp ngày 01/12/2025.

Công ty đã thực hiện thủ tục thay đổi thông tin về vốn điều lệ trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và đang thực hiện thủ tục lưu ký chứng khoán cho các cổ phiếu của đợt phát hành.

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

Ngoài các thông tin về tiến độ của đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng trình bày tại Thuyết minh 37, không còn 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 này.

39 BÁO CÁO BỘ PHẬN

a) Theo lĩnh vực kinh doanh

	Kinh doanh đá	Kinh doanh gỗ, nhôm sắt	Bất động sản, 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	758.759.917.690	1.328.783.325.336	16.700.015.207	-	2.104.243.258.233
- Bán hàng nội địa	488.663.654.862	138.566.479.709	16.700.015.207	-	643.930.149.778
- Xuất khẩu	270.096.262.828	1.190.216.845.627	-	-	1.460.313.108.455
Giá vốn hàng bán	580.407.561.411	1.029.995.549.741	5.238.967.039	-	1.615.642.078.191
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	178.352.356.279	298.787.775.595	11.461.048.168	-	488.601.180.042
Tổng chi phí mua tài sản cố định	50.985.699.112	142.654.532.237	2.729.235.216	-	196.369.466.565
Tài sản bộ phận	1.316.481.830.441	1.399.927.151.431	1.449.677.739.834	-	4.166.086.721.706
Tài sản không phân bổ					60.886.473.324
Tổng tài sản	1.316.481.830.441	1.399.927.151.431	1.449.677.739.834	-	4.226.973.195.030
Nợ phải trả của các bộ phận	440.908.519.388	560.383.256.164	351.260.043.946	-	1.352.551.819.498
Nợ phải trả không phân bổ					146.228.298.240
Tổng nợ phải trả	440.908.519.388	560.383.256.164	351.260.043.946	-	1.498.780.117.738

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	2.061.159.612.143	43.083.646.090	-	2.104.243.258.233
- Bán hàng nội địa	600.846.503.688	-	-	600.846.503.688
- Xuất khẩu	1.460.313.108.455	-	-	1.460.313.108.455
Tài sản bộ phận	4.140.572.338.362	60.036.827.040	(34.522.443.696)	4.166.086.721.706
Tổng chi phí mua TSCĐ	188.046.814.398	8.322.652.167	-	196.369.466.565
Nợ phải trả của các bộ phận	1.342.047.991.709	45.026.271.485	(34.522.443.696)	1.352.551.819.498

40 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 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Người lập biểu



Trần Nguyên Kha

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Mỹ Loan

Gia Lai, ngày 14 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



NGUYỄN SỸ HÒE

